

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Договор найма
в новом Жилищном кодексе

Компетенция общего собрания ЖПК

Ведение строительства
хозяйственным способом

№7 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

Жук А.

**Договор найма жилого помещения
в новом Жилищном кодексе** 2**Status Quo**

Бувевич И.

Общее собрание ЖПК: штрихи к портрету 7**Мой дом – моя крепость**

Жук А.

Определяем площадь квартиры, гаража, дачи 12

Бувевич И.

взносах членов организации застройщиков 14**Житейские истории**

Горбач А.

**Барачная история, или
О том, как одна бабушка всех генералов победила.** 19**Строить и жить помогаем**

Белявский С.

Ведение строительства хозяйственным способом 24**Nota Bene**

Горбач А.

**Подмена трудовых отношений гражданско-правовыми
и ее последствия** 28**Журнал «УправДом»
№ 7, октябрь 2012 г.****Учредитель, редакция и издатель:**
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
Тел.: (017) 380 07 60
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.Редакция может публиковать статьи
в порядке обсуждения, не разделяя мнение авторов.Редакция не несет ответственность
за достоверность сведений, содержащихся
в рекламных материалах.Рукописи не рецензируются
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

Договор найма жилого помещения в новом Жилищном кодексе

Одним из наиболее распространенных оснований возникновения права пользования жилым помещением является договор найма. Данный договор позволяет гражданину проживать в жилом помещении на законных основаниях при отсутствии права собственности на жилье. Рассмотрим этот юридический институт в разрезе норм нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), который вступит в силу в марте следующего года.

Договор найма жилого помещения представляет собой соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на определенный срок или бессрочно. Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната. Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма частного жилого помещения или комнаты в общежитии. В то же время жилое помещение, расположенное в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале, не может являться предметом договора найма. При этом следует иметь в виду, что **наймодателем может быть только собственник жилого помещения, в свою очередь нанимателем — только гражданин.**

Статья 50 нового ЖК определяет следующие существенные условия договора найма жилого помещения:

- предмет договора найма;
- срок действия договора — для договоров найма, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги — в случае если наниматель обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

Договор будет считаться незаключенным, если между его сторонами не достигнуто соглашение по приведенным выше существенным условиям.

В договоре найма жилого помещения указываются также и члены семьи нанимателя, которые постоянно проживают совместно с ним в этом жилом помещении.

В новом ЖК прописано, что инвалидам по их письменной просьбе государственные жилые помещения предоставляются по договору найма вблизи места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов. В ином месте жилые помещения могут предоставляться



инвалидам только при условии их письменного согласия. Гражданам, достигшим 60-летнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие 60-летнего возраста, по их письменной просьбе государственные жилые помещения на условиях найма предоставляются на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты.

Заключение договора найма и передача жилого помещения

Договор найма заключается в письменной форме и **считается заключенным с даты его регистрации в местном органе управления** (для государственного жилья) или в ЖЭСе (для частного жилья). Договор найма составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй — у нанимателя, третий —

в местном органе управления, зарегистрировавшем этот договор. Местные органы управления регистрируют договоры найма в Книге регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Статьей 53 нового ЖК установлено, что **передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма, осуществляется по акту о приеме-передаче, однако если передаваемое жилое помещение принадлежит наймодателю на праве частной собственности, то такой акт может не составляться.**

Акт о приеме-передаче составляется в произвольной письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй — у нанимателя. В акте о приеме-передаче указываются:

- сведения о сторонах договора найма (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место

жительства — для граждан; наименование и место нахождения — для юридических лиц);

- место нахождения (адрес) жилого помещения;
- количество жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (по усмотрению сторон);
- сведения о состоянии жилого помещения на момент его передачи нанимателю;
- иные данные (по усмотрению сторон).

Права и обязанности сторон договора

Согласно ст. 54 нового ЖК **наймодатель жилого помещения имеет право требовать:**

- своевременного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением;
- использования нанимателем жилого помещения в соответствии с его назначением;
- доступа в жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования и проведения ремонтных работ.



Photo: ByMedia.Net

В то же время **наймодатель жилого помещения обязан:**

- предоставить нанимателю жилое помещение;
- обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;
- устранять за свой счет повреждения в жилом помещении, возникшие вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине нанимателя жилого помещения.

Что касается прав и обязанностей нанимателя, то они прописаны в ст. 55 ЖК. Согласно данной норме **наниматель жилого помещения имеет право:**

- предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи;
- расторгнуть договор найма в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи после исполнения своих обязанностей по этому договору;
- требовать внесения изменений в договор найма при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

Наниматель жилого помещения **обязан:**

- использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;
- своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением;
- обеспечивать подготовку занимаемого жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей);
- возмещать ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций.

Статьей 56 ЖК также установлено, что **наниматель вправе вселять без согласия проживающих в квартире лиц своих супруга, родителей и детей.**

Родных братьев и сестер, деда, бабу и внуков, а также собственников и нетрудоспособных иждивенцев, заключившим с нанимателем письменное соглашение о признании членом семьи, наниматель вправе вселять **только с письменного согласия** всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено несколькими нанимателями.

Вселенные в квартиру граждане обязательно указываются в договоре найма жилого помещения. После вселения указанные лица получают право регистрировать на занимаемой жилплощади без чьего-либо согласия своих несовершеннолетних детей, а вот **вселение ими других граждан допускается только с письменного согласия нанимателя и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи.**

В случае выезда на место жительства в другое жилое помещение члены семьи нанимателя утрачивают права и обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, и могут быть выселены в судебном порядке.

Изменение договора найма жилого помещения по общему правилу возможно по соглашению сторон. Отказ наймодателя, нанимателя жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи от изменения договора найма жилого помещения может быть обжалован в суде.

Прекращение договора найма, особенности его изменения

Договор найма жилого помещения прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения. Однако если в жилом помещении остались проживать



www.supervision.by

Системы видеонаблюдения под ключ!
Консультации, продажа, установка и обслуживание

Звоните! +37544 776-24-47


УНП 190565337 ООО "Партнерстройконтракт"

совершеннолетние члены семьи нанимателя, то они **имеют право требовать заключения договора найма** и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма.

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать у наймодателя заключения с одним из них договора найма на все занимаемое жилое помещение с согласия совершеннолетних членов семей нанимателей жилого помещения, проживающих совместно с ними.

Дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, вправе с письменного согласия нанимателя и других проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи потребовать признания его нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя.

Частью 6 ст. 60 нового ЖК установлено, что **совершеннолетний член семьи нанимателя, проживающий совместно с ним, вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма с письменного согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи нанимателя, если ему может быть выделена изолированная жилая комната (комнаты).**

 <p>Черкас Плюс ТИПОГРАФИЯ</p> <p>Тел./факс: (017) 211-00-63 (017) 211-00-64 (017) 211-00-65 (017) 226-45-48</p> <p>г. Минск, ул. К. Цеткин, 18 (ОАО «Галантэя»)</p> <p>e-mail: odr4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс», УНП 190455049 ЛП №0233000552778 др 4.10.2015 г.</p>	<p>УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ</p> <p>7-цветная печать</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ • УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 	<p>ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> • БУКЛЕТЫ • ЖУРНАЛЫ • ЛИСТОВКИ • ПАПКИ • ПЛАКАТЫ • КАЛЕНДАРИ • БЛАНКИ • ОТКРЫТКИ • ВИЗИТКИ • ЯРЛЫКИ • НАКЛЕЙКИ • ЭТИКЕТКИ
	<p>ТИСНЕНИЕ</p>	<p>ВЫСЕЧКА</p>

По общему правилу договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон. При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма считается расторгнутым со дня их выезда.

А вот **без согласия нанимателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут:**

- при нарушении существенных условий договора;
- если проживающие в квартире граждане систематически (три и более раза в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически нарушают ЖК. Данные нарушения обязательно должны создавать невозможные условия для проживания в одной квартире или в одном жилом доме.

Абсолютно новой является возможность члена семьи нанимателя, не допуская нарушений, в этой ситуации требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя.

При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя предварительно за один месяц **наймодатель должен направить нанимателю соответствующее письменное**

предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. При этом требование о расторжении договора найма может быть заявлено в суд только в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение.

При прекращении либо расторжении договора найма наниматель **обязан в течение трех суток** освободить занимаемое жилое помещение и сдать его наймодателю по акту в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в договоре найма. Акт опять же может не составляться по решению наймодателя и нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда.

И в заключение отметим, что **договор найма жилого помещения может быть признан недействительным в судебном порядке в случае:**

- представления не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых было предоставлено жилое помещение;
- нарушения прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;
- нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения.

Александр ЖУК,
аттестованный юрист,
магистр права

Общее собрание ЖПК: штрихи к портрету

Известно, что общее собрание или собрание уполномоченных является высшим органом управления жилищного потребительского кооператива (ЖПК). Однако мало кто даже из самих членов ЖПК может объяснить, что означает термин «высший орган управления», в чем его суть, почему общее собрание именуется этим термином.

Власть общего собрания — не есть форма охлократии*

Начнем с того, что любой управленческий орган с приставкой «высший» или ей аналогичной часто воспринимается у нас как орган, который вправе решать все или любые вопросы, раздавать команды и поручения направо и налево, командовать всеми остальными органами управления и рядовыми членами организации. Конечно, для обоснования такой позиции есть свои исторические причины. Однако в правовом государстве, которым объявлена Республика Беларусь в ст. 1 своей Конституции, такого быть не может и не должно. Этот принцип в полной мере относится к общему собранию ЖПК.

Да, общее собрание имеет приоритет над другими органами управления (правлением, председателем правления) и контроля (ревизионной комиссией или ревизором) в части того, что оно **образует их, избирает и переизбирает их состав**. Те, в свою очередь, не наделены правом хоть каким-то образом влиять на процесс формирования и

деятельность общего собрания (имеются в виду правовые, а не закулисные способы влияния).

Да, **общему собранию подотчетны правление, его председатель и ревизионная комиссия**. А раз так, то первое вполне может спросить с последних за качество и результаты работы, применить некие меры наказания вплоть до досрочного прекращения их полномочий. А вот общее собрание никому ни перед кем не держит ответа и никем не может быть наказано.

Да, общее собрание вправе решать важнейшие вопросы деятельности ЖПК, вплоть до принятия решения о ликвидации организации. Большинство этих вопросов **относятся к исключительной компетенции этого органа, то есть не могут быть переданы для разрешения другим органам управления ЖПК**. Это прямо записано в п. 63 Положения об организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 (далее — Положение об организациях застройщиков Положение). Означает ли это, что общее собрание всесильно, а его

* Охлократия (от греч. ochlos — толпа + kratos — власть; англ. ochlocracy — власть толпы) — вырожденная форма демократии, основанная на меняющихся прихотях толпы, постоянно попадающей под влияние демагогов (Свободная энциклопедия «Википедия»).

власть над органами и членами ЖПК безгранична? Попробуем разобраться в этом.

С одной стороны, в Положении об организациях застройщиков не предусмотрено, что у других органов управления и контроля ЖПК есть своя «исключительная» компетенция. В п. 63 Положения, где расписана компетенция общего собрания, этот термин применяется. А вот в п. 69, 72 и 79 Положения, в которых установлена компетенция соответственно правления, его председателя и ревизионной комиссии, это слово уже не употребляется. Нет и фразы о том, что эти подотчетные органы управления и контроля не вправе передавать свои вопросы для разрешения высшему органу управления ЖПК. Казалось бы, нет никаких препятствий для того, чтобы общее собрание прибрало к своим рукам какой-либо вопрос, относящийся к компетенции нижестоящих органов, и большинством голосов приняло по нему мудрое решение.

И все-таки при всей кажущейся простоте и логичности такой вывод верен с обывательской точки зрения, но неправилен с правовой. Начнем с того, что установленный в п. 63 Положения об организациях застройщиков перечень вопросов, которые вправе решать общее собрание, является, как говорят юристы, закрытым. Иными словами, этот перечень четко определен и не подлежит произвольному расширению (например, в уставе ЖПК). Это означает, что законодательным актом (Указом Президента Республики Беларусь) **высшему органу управления (собранию) запрещено решать какие-либо вопросы, относящиеся, в частности, к компетенции других органов ЖПК.**

А вот список вопросов, которые вправе решать правление и его председатель, наоборот, носит открытый характер. В п. 69 и 72 Положения прямо сказано, что к компетенции правления и председателя правления, кроме перечисленных в них,

могут относиться и другие вопросы. Такие дополнительные полномочия могут быть установлены, например, в уставе ЖПК. Конечно, на компетенцию высшего органа правление и его председатель покушаться не имеют права, так как это прямо запрещено в п. 63 Положения об организациях застройщиков. Однако, как показывает практика, в деятельности любого потребительского кооператива есть множество разных мелких и не таких уж и мелких вопросов, по которым требуется оперативно принимать решения. В зависимости от характера этих проблем они могут решаться либо правлением, либо его председателем.

В Положении об организациях застройщиков не предусмотрено, что вопросы, относящиеся к компетенции правления, его председателя или ревизионной комиссии, могут передаваться ими для решения общему собранию. В рассматриваемом случае право на такую передачу полномочий могло бы иметь место только в том случае, если бы оно было прямо предусмотрено в Положении. При этом тот факт, что полномочия общего собрания названы исключительными, а полномочия правления и его председателя таковыми не названы, не имеет принципиального правового значения. Так, в частности, председатель правления не вправе вмешиваться в дела не только общего собрания, но и правления, и ревизионной комиссии. Это правило применимо ко всем без исключения органам ЖПК.

Таким образом, **власть высшего органа управления в ЖПК все-таки ограничена.** Поэтому, обсуждая какие-либо вопросы на заседаниях общего собрания, не будет лишним заглянуть в перечень полномочий этого органа, установленный в Положении об организациях застройщиков или уставе, чтобы сгоряча не принять решение, которое впоследствии может быть отменено судом.



КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ

ОДО «Экология города» предлагает услуги по вывозу промышленных и строительных отходов (вывоз коробами по 10 м³, возможна установка на территорию предприятия), крупногабаритного мусора, изношенных шин, по сбору и передаче на переработку отработанных масел.



**ЭКОЛОГИЯ
ГОРОДА**

Производство и продажа:

- **контейнеры** для сбора отходов 0,75 м³
- **контейнеры** для сбора вторичного сырья 1,1 м³
- **урны, скамейки, оборудование** для благоустройства
- **детские игровые и спортивные комплексы**
- **биотуалеты, ящики** металлические для песка и другие малые архитектурные формы

УНП 191489100

www.ecocity.by

220024, г. Минск, ул. Бабушкина, 14.
Тел/факс: (8 017) 291-80-18, 291-82-49; (8 029) 111-66-00, 122-22-00

Собрание уполномоченных

На практике нередко бывает, что в рядах ЖПК состоит довольно большое число членов. В таком случае общее собрание собрать довольно нелегко. По этой причине в п. 54 Положения об организациях застройщиков предусмотрено, что **если в ЖПК более 50 членов, то вместо общего собрания высшим органом управления может являться так называемое собрание уполномоченных.**

Что представляет собой собрание уполномоченных? Из наименования этого органа видно, что в данном случае идет речь о том, что часть членов ЖПК передают свои голоса в общем собрании (уполномочивают) своему представителю (уполномоченному) из числа других членов ЖПК, который будет представлять их интересы в собрании уполномоченных.

Такая передача имеет свой плюс: она избавляет тех, кто передал свои полномочия, от необходимости посещать

заседания общего собрания. Вместе с тем тут есть и безусловный минус: **уполномоченный может проголосовать по велению своего сердца, забыв про веления сердец представляемых им членов ЖПК.** Как соблюсти тут компромисс, сделать так, чтобы и волк был сыт, и овцы целы, — задача не из легких. Нам представляется, что одним из вариантов решения этой непростой задачи могли бы быть практиковавшиеся в советское время так называемые наказания представляемых уполномоченному. Это когда представляемые, выработав общую позицию по тому или иному вопросу повестки дня собрания уполномоченных, поручают своему представителю при принятии на собрании решения по этому вопросу голосовать исходя из их общей позиции. Такой вариант приемлем в том случае, когда уполномоченный выдвинут определенной группой членов ЖПК, а не избран по принципу «пускай ходит, у него на это есть время».

Согласно Положению об организациях застройщиков **уполномоченные избираются на общем собрании**. На этом собрании должно присутствовать более 2/3 членов ЖПК. Уполномоченные могут избираться только из числа членов ЖПК, а не со стороны. По законодательству 5 членов ЖПК могут избрать одного уполномоченного. Однако в зависимости от количества членов ЖПК или по иным причинам это количество может быть изменено в большую или меньшую сторону. Представительство, отличное от соотношения 1 к 5, должно быть обязательно предусмотрено в уставе (только в этом случае можно будет воспользоваться таким исключением из общего правила).

Кстати, не следует путать уполномоченного, который избран для участия в собрании уполномоченных, с представителем, которому один или несколько членов ЖПК доверяют представлять их интересы на заседаниях общего собрания. В первом случае избрание происходит путем голосования на заседании общего собрания, а подтверждением полномочий служит решение общего собрания. Во втором случае **член ЖПК имеет право оформить доверенность** от своего имени на представление своих интересов другим членом ЖПК. Такая доверенность должна быть заверена председателем правления



или нотариусом. Отметим, что Положение об организациях застройщиков запрещает уполномоченным передавать полномочия на участие в собрании уполномоченных другим лицам.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. Как на выборном, так и на перевыборных собраниях должно участвовать более 2/3 членов ЖПК. Если выбрать новых уполномоченных по какой-то причине на заседании общего собрания не удастся, то старый состав уполномоченных сохраняет свои полномочия, но не более чем на один год. По истечении этого времени собрание уполномоченных ЖПК канет в Лету, в связи с чем придется созывать обычное общее собрание.

Допускается досрочное переизбрание уполномоченного. В качестве причин этого в Положении об организациях застройщиков указаны:

- выход или исключение из членов ЖПК;
- отказ от своих полномочий;
- уход из жизни.

В Уставе ЖПК можно предусмотреть и иные случаи досрочного переизбрания уполномоченного. Например, можно записать, что уполномоченный переизбирается по инициативе представляемых им членов ЖПК, если он не голосовал на собрании уполномоченных в соответствии с данными ему наказами.

В п. 63 Положения об организациях застройщиков предусмотрено, что **собрание уполномоченных не вправе решать все вопросы, которые входят в исключительную компетенцию общего собрания**. Так, оно не может принимать решения:

- о внесении изменений и (или) дополнений в устав ЖПК;
- об установлении размеров и сроков внесения вступительных, паевых (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома ЖПК), членских, целевых и дополнительных взносов;



Photo: ByMedia.Net

- об установлении порядка распределения жилых (нежилых) помещений между членами ЖПК;

- об избрании уполномоченных и досрочном прекращении их полномочий;

- по выбору способа управления общим имуществом дома ЖПК;

- о реорганизации и ликвидации ЖПК, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

Для решения этих вопросов придется все-таки созывать общее собрание членов ЖПК.

Новый ЖК заменит Указ?

Как известно, 28 августа 2012 г. Главой государства был подписан новый Жилищный кодекс Республики

Беларусь (далее — ЖК), он вступит в силу 2 марта 2013 г. ЖК содержит главу 31, которая регулирует вопросы создания и деятельности организаций застройщиков, в том числе и ЖПК. В ст. 187 и 188 этой главы речь идет об общем собрании организации застройщиков и его исключительной компетенции.

Нормы нового ЖК не вносят каких-либо серьезных, коренных изменений в деятельность действующих организаций застройщиков, включая ЖПК. По этой причине в Кодексе **отсутствует указание** на то, что после вступления в силу этого законодательного акта все потребительские кооперативы должны привести свои учредительные документы (уставы) в соответствие с его нормами.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Определяем площадь квартиры, гаража, дачи

Четкое определение общей площади квартиры позволяет точно определить стоимость жилого помещения при долевом строительстве. Общая площадь жилого помещения играет определяющую роль при постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, регистрации граждан в квартирах и общежитиях.

В частности, согласно действующему законодательству регистрация по месту жительства не может быть осуществлена, если после регистрации обеспеченность общей площадью жилого помещения станет менее 15 кв.м на одного человека (в г. Минске — менее 20 кв.м на одного человека). При регистрации в общежитии, а также регистрации иностранного гражданина или лица без гражданства, которому предоставлен статус беженца или предоставлено убежище в Республике Беларусь, учитывается обеспеченность жилой площадью, которая должна быть не менее 6 кв.м на одного человека*.

Подсчет общей и жилой площадей осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28.07.2004 № 39 и действующей сегодня в редакции постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29.09.2009 № 59.

Согласно вышеуказанному документу **общая площадь жилого помещения (квартиры, многоквартирного жилого дома) определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений** (кухонь, прихожих, внутриквартирных коридоров и лестниц, ванных или душевых, санузлов, кладовых, топочных и других помещений, не являющихся жилыми комнатами), расположенных в надземных, мансардных, цокольных и подвальных этажах, отапливаемых пристройках и верандах. При подсчете общей площади не учитываются площади неотапливаемых (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас. В частности, площадь балкона, лоджии не включается в стоимость жилого помещения при приватизации. В общую площадь жилого помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах также не включаются площади отапливаемых встроенно-пристроенных гаражей для хранения транспортных средств индивидуального пользования.

Общая площадь **при строительстве квартиры** определяется по строительным нормам Республики Беларусь «Жилые здания» СНБ 3.02.04-03, утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.08.2003 № 165 (далее — СНБ). Согласно этому

* Пункт 8 Положения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 07.09.2007 № 413.

документу общую площадь следует определять как сумму общей площади жилого помещения (квартиры), а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими коэффициентами:

- для лоджий — 0,5;
- для балконов и террас — 0,3;
- для веранд и холодных кладовых — 1,0;
- для остекленных в соответствии с разработанным проектом лоджий и балконов — 0,7.

В то же время **жилая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей жилых комнат и площадей встроенных шкафов для одежды и кладовых (гардеробных), открывающихся в сторону жилых комнат.**

Если жилая комната (гостиная) отделена от кухни, оборудованной электрической плитой, стеной (перегородкой) с проемом, не оборудованным дверью, то площадь каждого помещения подсчитывается отдельно. Если жилая комната (гостиная) имеет общее пространство с кухней, оборудованной электрической плитой, то считается, что **такое помещение соответствует признакам жилой комнаты с кухонным оборудованием.** Следовательно, ее площадь подсчитывается как площадь одного помещения.

Жилая площадь жилых домов определяется как сумма площадей жилых помещений. В жилую площадь включается площадь всех жилых комнат, в том числе временно пустующих по каким-либо причинам. Площадь, занимаемая печью, камином или котлом, в площадь помещения не включается. Площадь внутриквартирной лестницы (горизонтальная проекция) включается поэтажно в площадь пола помещений верхнего этажа, при этом дополнительно учитывается часть площади пола под лестницей в нижнем этаже. А вот **при подсчете площади помещения с наклонным потолком (стеной) учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка (стены) более 1,1 м.**

Площадь чердаков, погребов, смотровых ям в общую площадь здания не включается.

Для садового домика (дачи) определяется только общая площадь здания, которая



подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений.

Для гаража также определяется только общая площадь, которая подсчитывается как сумма площадей всех размещенных в нем помещений, за исключением площади смотровой ямы и погреба. Общая площадь блока гаражей подсчитывается как сумма общих площадей всех гаражей для хранения транспортного средства индивидуального пользования, расположенных в блоке.

И еще один важный момент: **площади подвальных этажей (подвалов) высотой менее 1,8 м, расположенных под многоквартирными (блокированными) жилыми домами, садовыми домиками (дачами), гаражами, в общую площадь здания не включаются.**

Измерение помещений, расположенных в таких этажах, службой технической инвентаризации не производится.

Александр ЖУК,
аттестованный юрист,
магистр права

О взносах членов организации застройщиков

Одним из главных вопросов жизнедеятельности жилищного кооператива является вопрос внесения членами этого кооператива различных взносов. Причем в нередких случаях этот вопрос становится яблоком раздора между жильцами, особенно наиболее принципиальными из них, и органами управления организации застройщиков. К слову, последних на этой почве довольно часто упрекают в различных мыслимых и немыслимых грехах да махинациях. Попробуем все разложить по полочкам.

Основным нормативным правовым актом, регулирующим порядок внесения взносов членами организаций застройщиков (включая жилищный потребительский кооператив), является Положение об организациях застройщиков, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 (далее — Положение об организациях застройщиков, Положение). Этим документом предусмотрено, что **для обеспечения деятельности организации застройщиков ее члены уплачивают:**

- вступительный взнос;
- паевой взнос (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома организацией застройщиков);
- членский взнос;
- целевой взнос;
- дополнительный взнос.

После внесения все эти взносы становятся собственностью организации и включаются в состав ее имущества.

Установление размеров и сроков внесения вступительных, паевых (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения дома организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов относится к исключительной компетенции

общего собрания (п. 63 Положения). Подчеркнем, что **собрание уполномоченных не вправе решать этот вопрос**. По вопросам установления и внесения взносов решение считается принятым, если на общем собрании за него подано более 2/3 голосов членов организации застройщиков, присутствовавших на собрании (п. 64 Положения).

Взносы могут вноситься на текущий (расчетный) банковский счет организации и (или) наличными денежными средствами в порядке, предусмотренном в Положении об организациях застройщиков и уставе. Контроль за уплатой взносов осуществляет правление. Члены организации застройщиков **обязаны вносить взносы**, при нарушении этой обязанности они несут финансовую ответственность (об этом более подробно будет рассказано ниже).

Рассмотрим особенности каждого из взносов, вносимых членами организации застройщиков.

Вступительный взнос

Вступительным взносом именуется денежная сумма, вносимая членом организации застройщиков (гражданином

Республики Беларусь, иностранным гражданином, лицом без гражданства, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) при вступлении в организацию застройщиков. Вступительный взнос **направляется на покрытие расходов, связанных с деятельностью организации.**

Из Положения об организациях застройщиков не понятно, о каких именно расходах идет речь в данном случае. Неясности добавляет и тот факт, что на цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, расходуются также членские взносы. Разница между этими видами взносов состоит в том, что вступительный взнос вносится единовременно (то есть только один раз), а членские взносы — периодически (как правило, ежемесячно). По нашему мнению, исходя из сущности понятия вступительного взноса, можно сделать вывод, что **речь идет о покрытии расходов, связанных, прежде всего, с созданием организации застройщиков.** К ним можно отнести, в частности, затраты по государственной регистрации организации, организационные расходы, связанные с проведением собрания учредителей и начальным этапом деятельности организации.

Разумеется, потребуется составить расчет вступительного взноса. Он должен представлять собой общую сумму всех необходимых затрат, разделенных на количество жилых помещений в будущем доме согласно проектно-сметной документации.

На практике иногда возникал вопрос: как поступить, если одно лицо (физическое или юридическое) собирается оплачивать строительство не одного, а двух или более жилых помещений? Можно ли в таком случае взимать с такого лица два и более вступительных взносов? Нам представляется, что брать несколько взносов

ООО «Лазер ЕТС»

- собственное производство домофонного оборудования;
- монтаж, модернизация и обслуживание домофонных систем в г. Минске и Минском р-не;
- лазерная обработка различных материалов.

Тел./факс: 8 017 216 29 75

www.laser.by

УНП 101322300

с одного лица будет неправильно. Будущий член организации **должен будет уплатить все-таки один вступительный взнос, но увеличенный соответственно в два раза или более** (в зависимости от количества жилых помещений).

Может возникнуть и вопрос о том, вправе ли организация устанавливать для своих членов размер вступительного взноса в зависимости от площади жилого помещения, строительство которого они будут оплачивать в составе этой организации. Положение об организациях застройщиков не дает ответа на этот вопрос. По нашему мнению, увязывать размер вступительного взноса с площадью будущего жилого помещения будет необоснованно. Это объясняется тем, что расходы организации на этапе становления никоим образом не зависят от размеров квартир в жилом доме, а потому обязанности по возмещению членами организации этих расходов **должны быть равными.**

Размер и порядок внесения вступительного взноса определяется на собрании учредителей организации застройщиков. Согласно п. 82 Положения от уплаты вступительных взносов **освобождаются** дети-сироты и члены семьи умершего члена организации застройщиков, супруг (супруга) члена этой организации при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти члена организации застройщиков, а также

граждане, вступившие в данную организацию в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание вправе освобождать от уплаты вступительных взносов и других граждан.

Членский взнос

Членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков на цели, связанные с деятельностью этой организации, в том числе на оплату труда ее работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) и другие нужды.

Согласно Положению об организациях застройщиков смету расходов на содержание аппарата управления и контроля утверждает общее собрание. Это означает, что **размер членских взносов должен быть обоснован соответствующей сметой**. В нее включаются текущие расходы организации, носящие

постоянный характер. Кроме заработной платы штатных работников сюда входят и те необходимые затраты, которые связаны с исполнением органами управления и контроля своих функций.

Немаловажным представляется вопрос о том, с какого момента можно взимать членские взносы с членов организации застройщиков. Положение об организациях застройщиков не дает ответа на этот вопрос. В прежние времена эти взносы предъявляли к оплате, как правило, после сдачи жилого дома в эксплуатацию. Такая практика сегодня может быть не вполне применимой, так как работники аппарата организации (включая председателя правления) могут не согласиться работать на так называемых общественных началах, что практиковалось в советское время. Поставив вопрос о необходимости вознаграждения за свой труд, они будут совершенно правы с юридической точки зрения. Таким образом, **если текущие расходы организации возникнут с момента начала ее деятельности, то и источник их финансирования (членские взносы) должен будет формироваться с этого же момента**. В противном случае эти расходы придется включать в состав вступительного взноса, что будет не совсем корректно с юридической точки зрения.

По нашему мнению, размер членских взносов (как и вступительного взноса) нельзя устанавливать в зависимости от величины жилого помещения члена организации. Текущие расходы организации никак не связаны с количеством строящихся или занимаемых квадратных метров, а потому бюджет организации должен формироваться всеми ее членами в равной степени.

Паевой взнос

Паевой взнос составляют денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков



Photo.ByMedia.Net

ее членом на финансирование строительства, реконструкции, приобретения дома (при финансировании самой организацией застройщиков). В отличие от других взносов паевой взнос уплачивается только на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков. Вступительный, членский, целевой и дополнительный взносы могут передаваться наличными деньгами средствами уполномоченному члену правления.

Важным отличием паевого взноса от всех других является то, что он **имеет возвратный характер**. Так, вступительный, членский, целевой и дополнительный взносы потребляются в процессе деятельности организации застройщиков. Поэтому при выходе из организации бывший ее член не вправе требовать возврата этих средств. А вот сумма внесенного паевого взноса (в полном объеме или частично) представляет собой так называемые паенакопления, которые возвращаются в установленном порядке члену организации застройщиков при выходе из нее (более подробно об этом порядке будет рассказано ниже).

Факт внесения паевого взноса имеет большое правовое значение. Так, член организации застройщиков, внесший паевые взносы в полном объеме за жилое помещение, **приобретает право собственности на это помещение** при условии регистрации такого права в установленном порядке (п. 42 Положения). Регистрация права собственности на жилое помещение осуществляется территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (кадастровым агентством). Собственнику помещения выдается свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации права собственности.

Если в уплате паевого взноса участвовали члены семьи члена организации застройщиков (собственными



Photo: ByMedia.Net

денежными средствами или своей жилищной квотой), то они имеют право претендовать на долю в праве собственности на жилое помещение при оформлении этого права (п. 43 Положения). Если им будет отказано в таком праве, они вправе будут получить соответствующую денежную компенсацию.

В случае смерти члена организации застройщиков, который не выплатил полностью паевой взнос в полном размере либо выплатил, но не оформил право собственности на это помещение, право на вступление в члены этой организации имеет проживающий вместе с ним в жилом помещении дома организации застройщиков член семьи, имеющий право на часть паенакоплений (п. 24 Положения). При отсутствии такого члена семьи преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеют наследники умершего, не проживавшие вместе

с ним в жилом помещении дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

Целевой и дополнительный взносы

Целевой взнос — это денежные средства, вносимые членом организации застройщиков на основании решения общего собрания **для дополнительного финансирования ремонтно-хозяйственных работ, а также мероприятий**, утвержденных этим собранием. Что же касается дополнительных взносов, то они направляются на покрытие убытков организации застройщиков.

Целевой и дополнительный взносы в отличие от других платежей членов организации застройщиков не носят постоянного характера. То есть их возникновение связано не с самим фактом создания и деятельности организации, а в связи с возникновением каких-либо задач или проблем, для решения которых необходимы дополнительные денежные средства.

Установление целевых взносов для финансирования ремонтно-хозяйственных работ или мероприятий общего характера целиком зависит от доброй воли членов организации застройщиков. В части дополнительных взносов дело обстоит сложнее.

Организация застройщиков, как и всякое юридическое лицо, в процессе осуществления своей деятельности несет определенные расходы. Когда эти расходы превышают доходы, возникают убытки. Убытки организации должны быть покрыты за счет дополнительных взносов на основании решения общего собрания. Согласно п. 4 ст. 116 Гражданского кодекса Республики Беларусь члены потребительского кооператива (в том числе организации застройщиков) **обязаны в течение**

3 месяцев после утверждения ежегодного баланса (при упрощенной системе налогообложения — в течение 3 месяцев со дня окончания финансового года) покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены потребительского кооператива несут субсидиарную (то есть дополнительную) ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

По нашему мнению, размер дополнительного взноса каждого члена организации застройщиков может устанавливаться поровну между всеми членами организации, в пропорциональном отношении исходя из размера принадлежащих им жилых помещений либо исходя из иных критериев. Решение этого вопроса **зависит от характера убытков.** Если они возникли объективно и вне зависимости от действий отдельных членов организации, никак не связаны с размером жилых помещений, дополнительные взносы должны быть равными для всех. Принцип пропорциональности применим в том случае, когда площадь квартир повлияла на величину общих потерь. Если же убытки организации возникли по вине отдельных ее членов, то в таком случае их возмещение должно быть возложено только на виновных лиц. Добросовестно исполнившие свои обязательства члены организации застройщиков не должны нести дополнительные расходы из-за финансовых или иных нарушений, допущенных их «коллегами».

(Окончание следует)

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Барачная история, или О том, как одна бабушка всех генералов победила*

Из барака в барак?

О том, что добиться в суде правды бывает нелегко, знают, пожалуй, все. Но те, кому удавалось это сделать, знают и другое: нередко еще сложнее добиться исполнения решения суда.

Получилось так, что ответчики по делу, которые после вступления решения суда от 29.12.2003 в законную силу автоматически превратились в должников, находились в разных населенных пунктах: Государственное учреждение «Домоуправление № 1 Квартирно-эксплуатационной части» (далее — домоуправление № 1) — в райцентре Б., Министерство обороны — в Минске. А поскольку домоуправление № 1 фактически принадлежало Минобороны, то последнее и стало основным должником героини нашей истории. Ввиду таких обстоятельств арена гражданских действий в отношении военного ведомства на некоторое время переместилась в столицу.

Суд Центрального района г. Минска письмом от 10.03.2004 известил Минобороны о поступивших для исполнения двух исполнительных листах: о взыскании с домоуправления № 1 и Министерства в пользу гражданки А. судебных расходов в сумме 167 750 рублей, а также об изменении договора найма жилого помещения путем предоставления другого жилья типовых потребительских качеств. Должнику согласно ст. 467, 522 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ГПК) было предложено

добровольно в 7-дневный срок исполнить решение суда и представить судебному исполнителю документы, подтверждающие исполнение.

Письмо аналогичного содержания от 16.03.2004 суд районного центра Б. направил второму должнику — домоуправлению № 1. Последнему предлагалось исполнить решение суда в части заключения нового договора найма жилого помещения в срок до 15 апреля 2004 г.

А уже 16 апреля 2004 г. **пенсионерка обращалась с заявлением в оба суда по вопросу неисполнения решения** в части предоставления ей другого жилья. В заявлении она просила:

- ответить, на каком основании решение суда остается неисполненным;
- применить принудительные меры по исполнению решения;
- в соответствии со ст. 527 ГПК привлечь к ответственности должностных лиц, виновных в неисполнении решения.

В ответе суда райцентра Б. указывалось, что **исполнение решения задерживается по той причине, что на балансе домоуправления № 1 не имеется жилых помещений типовых потребительских качеств**, которые могли бы быть предоставлены. Для исполнения решения суда исполнительный лист направлен по месту нахождения Минобороны. Однако в связи с тем, что прокурор области 29.03.2004 истребовал данное дело для проверки в порядке надзора, исполнение по делу было приостановлено. Своим письмом от 22.04.2004 прокурор

* Окончание. Начало см. в № 6 за 2012 год.

отменил приостановление исполнения решения. Поэтому с вопросом дальнейшего исполнения по данному делу необходимо обращаться в суд Центрального района г. Минска, в компетенцию которого входит также вопрос о привлечении к ответственности должностных лиц Минобороны за неисполнение решения суда.

Тем временем один из должников — домоуправление № 1 — изобрело довольно оригинальный способ решения проблемы. В соседнем доме, по сути таком же бараке, по ул. Федько, 7 освобождается 2-комнатная квартира. Гражданке А. предлагается даже не переехать, а фактически перенести свои вещи из одного барака в другой. Аргумент железный: барак по ул. Федько, 7 более благоустроен, нежели барак по ул. Комарова, 10. А то, что все 14 находящихся в ведении Минобороны барачных давным-давно признаны аварийными и ни о каких типовых потребительских качествах в данном случае даже речи быть не может, в расчет не принимается.

От такого «заманчивого» предложения пенсионерка отказалась и направила жалобу на неисполнение решения суда в Министерство юстиции Беларуси. В ответе Минюста кроме уже известных нам фактов сообщалось, что 27.04.2004 судебный исполнитель повторно направил должнику предложение о необходимости исполнить решение суда. Однако 03.05.2004 Минобороны подало надзорную жалобу Генеральному прокурору Республики Беларусь, заместителем которого исполнение решения суда приостановлено до 11.06.2004. А в настоящее время исполнить решение суда не представляется возможным опять же ввиду отсутствия в жилом фонде Минобороны в данном населенном пункте свободных жилых помещений. В письме сообщалось также, что 18.06.2004 судебным исполнителем получены письменные объяснения представителя Минобороны о причинах неисполнения решения суда, а 29.06.2004 судье направлено представление о привлечении названного ведомства к ответственности согласно с ч. 2 ст. 537 ГПК. Рассмотрение назначено на 22.07.2004.

Вскоре суд Центрального района г. Минска сообщил гражданке А. о том, что 22.07.2004 вышеуказанное представление было рассмотрено и согласно определению суда **должник, то есть Минобороны, подвергнут штрафу в размере 100 базовых величин**, что составляло на то время 1 900 000 рублей. На такой поворот событий пенсионерка заявила об отсутствии у нее какого-либо экономического интереса «в перекачке государственных денег с одного счета на другой» и направила очередную жалобу в Минюст.

Хата с краю

В ответе от 27.08.2004 Минюст сообщил, что 23.08.2004 в суд от начальника главного управления строительства и эксплуатации Вооруженных Сил Республики Беларусь (далее — ГУСЭ ВС) поступило ходатайство об отложении исполнительных действий. Ходатайство мотивировано тем, что в связи с отсутствием свободного ведомственного жилфонда по месту жительства гражданки А. Минобороны приняло решение **предоставить пенсионерке другое жилое помещение путем покупки квартиры на вторичном рынке жилья** за счет внебюджетных средств, полученных от реализации объектов недвижимости. Начальнику управления военного бюджета и финансирования поручено оплатить покупку жилья исходя из стоимости до 40 млн рублей за счет внебюджетных средств Минобороны.

Во время рассмотрения данного ходатайства 02.09.2004 выяснилось, что «объектом недвижимости», который пришлось пустить с молотка, явилась оказавшаяся вдруг ненужной взлетно-посадочная полоса. Вскоре в районной газете города Б. появилось объявление ГУСЭ ВС, в котором содержалось приглашение к участию в тендере на покупку 2-комнатной квартиры ориентировочной площадью 41 кв.м. Основным критерий оценки тендерных предложений — **наиболее низкая цена**.

Письмом от 24.09.2004 домоуправление № 1 сообщило гражданке А., что в настоящее время имеется возможность

предоставить ей для отселения из ветхого дома свободную 1-комнатную благоустроенную квартиру общей площадью 36,98 кв.м. Предложенная квартира находилась в соседнем здании — на этот раз действительно в доме, а не бараке. Однако поразмыслив, пенсионерка пришла к следующему выводу: раз уж из-за нее пострадала обороноспособность страны, лишившись взлетно-посадочной полосы, чего уж ей соглашаться на 1-комнатную квартиру? Тендер так тендер!

Тем временем объявленный тендер не приносил желаемых результатов, несмотря на то, что запланированных 40 млн рублей было достаточно для покупки в данном населенном пункте 2-комнатной квартиры типовых потребительских качеств, а местные газеты пестрели объявлениями о продаже «двушек». Пенсионерка сама принимается за дело и находит по объявлению в газете вполне устраивающую ее квартиру в центре города: дом кирпичный, постройки 1996 г., 5-й этаж, лифт в наличии, имеется лоджия, общая площадь 50,09 кв.м, жилая — 29,11 кв.м. Словом, не бог знает что, но квартира как квартира. Хозяин соглашается поучаствовать в тендере и с бабушкиной подачи направляет в ГУСЭ ВС свое предложение с описанием всех технических характеристик жилья и указанием стоимости — 38,5 млн рублей.

Покупателя это предложение не устраивает. Главный аргумент «против» состоял в следующем: согласно решению суда от 29.12.2003 новый договор найма жилого помещения должен быть заключен на условиях ранее заключенного договора найма, а поскольку **площадь предложенной квартиры значительно превышает площадь квартиры в бараке**, решение суда будет исполнено неправильно. То есть кто-то посчитал, что эта квартира для пенсионерки слишком хороша. При этом, предлагая ей месяцем ранее 1-комнатную квартиру меньшей площади, о «неправильности» исполнения решения суда никто не задумывался.

Вскоре должник находит и покупает «подходящую» для пенсионерки квартиру в доме постройки 1970-х, **на окраине города**,

в двадцати минутах ходьбы от автобусной остановки. Чем именно эта квартира со старой сантехникой, текущими кранами и неисправной электроплитой, расположенная на 1-м этаже панельного дома, приглянулась должнику, похоже, навсегда останется тайной, равно как и то, в какую цену она ему обошлась.

Но если вы подумали, что на этом конец истории, то опять сильно ошиблись.

Бабушка рядышком с дедушкой?

Должник в своем письме от 23.11.2004 предложил гражданам, проживающим в квартире 7 дома 10 по ул. Комарова, предоставить необходимые документы, в том числе оригиналы паспортов, для отселения в приобретенную Минобороны квартиру. Но коса в очередной раз нашла на камень. И не на один.

Из письма должника следовало, что **в новую квартиру предлагается переселиться не только гражданке А. с сыном, но и ее бывшему мужу, гражданину Ф.** Последний, как упоминалось выше, выступая в качестве третьего лица на стороне истицы, исковые требования своей бывшей жены в судебном заседании поддержал, однако заявил о незаинтересованности в предоставлении ему лично другого жилья. Эта незаинтересованность была настолько ярко выраженной, что суду пришлось подвергнуть бывшего супруга истицы штрафу за неуважение к правосудию и принудительно к приводу на судебное заседание. Поэтому предложение переехать в новое жилье и ему удивило всех обитателей «нехорошей» квартиры, а более всего, самого Ф. На таких условиях **все трое отказались предоставлять документы** для отселения, о чем домоуправлением № 1 был составлен акт.

Гражданин Ф. 16.12.2004 направил в суд Центрального района г. Минска заявление, в котором указал, что с гражданкой А. они разведены с 15.03.1983, членами одной семьи не являются, жили все это время в одной квартире вынужденно, хозяйство вели

раздельно. Вынесенное судом решение от 29.12.2003 касается непосредственно гражданки А. и ее сына как члена ее семьи. Отселение в новую квартиру и дальнейшее совместное проживание в одной квартире с гражданкой А. он считает невозможным и противоречащим ст. 57 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), так как согласно решению суда от 29.12.2003 **должник обязан заключить договор найма жилого помещения именно с гражданкой А.**

Однако, по мнению должников, новый договор найма должен был заключаться с гражданином Ф., поскольку именно с ним был заключен договор найма жилого помещения в квартире 7 дома 10 по ул. Комарова, а лицевой счет после развода разделен не был. «Не был, так разделим», — решили жильцы квартиры 7 и обратились 04.01.2005 с соответствующим совместным заявлением на имя начальника эксплуатационного управления (далее — ЭУ). Заявление содержало также просьбу **разделить вместе с лицевым счетом жилую площадь.** Но в ответе заявителем сообщалось, что данный вопрос не входит в компетенцию ЭУ, и предлагалось обратиться для решения вопроса по существу в суд.

Вместо заявления о разделении лицевого счета в суд поступила жалоба гражданки А. на неправомерные действия должностного лица, ущемляющие права граждан (после того, как были получены отказы из вышестоящих инстанций). В жалобе пенсионерка указывала, что отказ начальника ЭУ в разделе лицевых счетов считает неправомерным по следующим причинам.

В соответствии со ст. 31 ЖК изменение условий договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон в письменной форме. В силу ст. 61 ЖК совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма. Для изменения договора найма жилого помещения в соответствии с указанными нормами необходимо письменное согласие остальных несовершеннолетних членов семьи. Такое согласие было выражено ими в заявлении на имя начальника ЭУ.

Судебное вмешательство в данный вопрос потребовалось бы только в том случае, если не было бы достигнуто согласие между проживающими в квартире. На основании изложенного и руководствуясь ст. 335, 353–355 ГПК, ст. 61 ЖК гражданка А. просила:

- отказ начальника ЭУ в разделе лицевого счета признать неправомерным;
- обязать начальника ЭУ удовлетворить совместную просьбу жильцов квартиры 7 о разделе лицевого счета (изменении договора найма жилого помещения).

Определением суда от 02.05.2005 жалоба гражданки А. была оставлена без рассмотрения. Основание: суд пришел к выводу, что между проживающими в квартире имеется спор о праве на жилое помещение. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда 02.06.2005 отменила указанное определение, поскольку вывод суда первой инстанции не основан на материалах дела и не соответствует действительности. Дело направлено на новое рассмотрение.

При повторном рассмотрении жалобы представитель ЭУ заявил, что не признает требования гражданки А., поскольку последней, оказывается, не был соблюден досудебный порядок обжалования действий должностного лица. По утверждению представителя ЭУ, для раздела лицевого счета необходимо решение Минобороны.

Суд, выслушав стороны и исследовав письменные доказательства, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 165, ст. 123, 319, 320 ГПК, пришел к выводу, **что жалобу гражданки А. следует оставить без рассмотрения.** При этом бабушку все же пожалели и возвратили ей уплаченную госпошлину.

Одновременно пенсионерке приходилось вести борьбу еще по нескольким фронтам. Во-первых, необходимо было заставить должников привести в нормальное санитарно-техническое состояние приобретенную Минобороны квартиру. Было очевидно, что другую ей никто покупать не станет. Во-вторых, жильцы квартиры 7 вдруг узнали, что суд, вынесший решение от 29.12.2003 об удовлетворении исковых требований пенсионерки, по ходатайству судебного исполнителя вынес определение

от 01.04.2005 о разъяснении этого решения. В нем разъяснялось, что **новое жилое помещение должно быть предоставлено всем проживающим в аварийной квартире.**

На определение суда подал частную жалобу бывший муж главной героини, гражданин Ф. В жалобе, в частности, указывалось, что при вынесении определения суд допустил нарушение ряда норм процессуального и материального права. Так, никто из заинтересованных лиц не был извещен о времени и дате судебного заседания, что является прямым нарушением ст. 330 ГПК. Согласно п. 2 ст. 404 ГПК решение (определение) в любом случае подлежит отмене, если дело рассмотрено в отсутствие кого-либо из юридически заинтересованных в исходе дела лиц, не извещенных о времени и месте судебного заседания. Кроме того, определение выносилось по ходатайству судебного исполнителя. Но в соответствии со ст. 327 ГПК суд, вынесший решение, вправе разъяснить это решение только по своей инициативе либо по заявлению юридически заинтересованных в исходе дела лиц. Той же ст. 327 ГПК установлено, что **суд имеет право разъяснить решение, не изменяя его содержания.** В данном же случае содержание решения суда от 29.12.2003 было изменено.

На основании изложенного и в соответствии со ст. 331, п. 2 ст. 401, ст. 433, п. 3 ст. 435 ГПК гражданин Ф. просил определение от 01.04.2005 о разъяснении решения суда от 29.12.2003 признать незаконным и отменить.

Определением судебной коллегии по гражданским делам от 22.12.2005 жалоба была удовлетворена по одному основанию — нарушение ст. 330 ГПК.

Суд с соблюдением всех процессуальных норм 11.01.2006 выносит новое определение о разъяснении решения суда от 29.12.2003, по содержанию аналогичное первому. На этот раз в судебную коллегию по гражданским делам областного суда поступило две частные жалобы: от гражданки А. и ее бывшего мужа Ф.

Определением от 09.02.2006 обе жалобы были оставлены без удовлетворения. Коллегия указала следующее: поскольку новая квартира предоставляется не в связи с улучшением жилищных условий, а ввиду пребывания нынешнего жилья в аварийном состоянии, а предоставление жилого помещения осуществляется на условиях ранее заключенного договора найма, то суд пришел к правильному выводу о том, что в данном случае право на вселение в новую квартиру имеют все жильцы старой, при этом их права не будут ущемлены. На том, что **право не есть обязанность**, никто заострять внимание не стал.

Определением суда от 25.05.2006 по заявлению гражданки А. исполнительное производство по делу было возобновлено. К тому времени приобретенная Минобороны квартира была приведена в надлежащее санитарно-техническое состояние. Многолетняя борьба не на шутку подорвала здоровье пенсионерки, возраст которой, к слову, уже приближался к 80 годам. Ее многочисленные заявления и письма ходили по кругу, не давая никакого результата, равно как и хождения по различным инстанциям. А главное — приближался к окончанию трехгодичный срок исполнения решения суда от 29.12.2003. И настойчивой пенсионерке ничего не оставалось, как поставить в этой истории точку — **уговорить своего бывшего мужа подчиниться такому толкованию судебного решения и переселиться вместе с ней в предоставленную квартиру.**

Эта жилищная история могла бы быть значительно короче, если бы в том же бараке не проживало еще 5 семей, а в 13 рядом стоящих — еще около 180 семей. Можно предположить, что именно создания прецедента боялись ответчики. И как бы там ни было, скорее всего, именно благодаря этому прецеденту количество барачников к сегодняшнему дню значительно сократилось, а на их месте появляются все новые и новые многоэтажки.

Александр ГОРБАЧ,
юрисст

Ведение строительства хозяйственным способом

В настоящее время с учетом существующей финансово-экономической ситуации, отменой лицензирования строительной деятельности, иными упрощениями довольно популярным стало осуществление строительства хозяйственным способом.

Рассмотрим основные моменты, касающиеся данного явления.

Необходимо наличие трех условий

Определение хозяйственного способа строительства дано Инструкцией о порядке определения стоимости объекта строительства в бухгалтерском учете, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14.05.2007 № 10 (далее — Инструкция). Под таковым понимается **организационная форма строительства, при которой строительные и монтажные работы выполняются собственными силами, за счет собственных средств застройщика с последующим принятием объекта строительства к учету.** При этом:

- под собственными силами понимается выполнение строительных работ работниками организации-застройщика, включая работников филиалов, с которыми заключены трудовые договоры, а также гражданами, привлеченными к выполнению работ по договорам гражданско-правового характера;

- под собственными средствами — собственные средства организации (прибыль, остающаяся в распоряжении организации, оборотные средства), а также привлеченные на возвратной основе заемные средства (кредиты банков и займы);

- под принятием объекта строительства к учету — оприходование объекта на баланс организации-застройщика в качестве основного средства или в качестве готовой продукции, предназначенной для дальнейшей продажи.

При осуществлении строительства хозяйственным способом к выполнению специальных видов строительных работ (электротехнических, санитарно-технических и др.) **можно привлекать на договорной основе специализированные строительные организации**, что не меняет сущности хозяйственного способа строительства. Инструкцией установлено, что в случае строительства с привлечением подрядных организаций к хозяйственному способу относится та часть работ, которая выполнена собственными силами застройщика. При этом строительные работы, выполняемые за счет средств республиканского или местных бюджетов организациями государственного дорожного хозяйства на автомобильных дорогах общего пользования, организациями водного транспорта на внутренних водных путях общего пользования, организациями жилищно-коммунального хозяйства на объектах коммунального хозяйства, принадлежащих им на праве хозяйственного ведения, а также на объектах жилищного фонда за счет средств республиканского, местных бюджетов и

отчислений населения на капитальный ремонт жилых домов, к **хозяйственному способу не относятся**.

Таким образом, для придания строительству (выполнению работ) статуса «хозяйственный способ строительства» **необходимо одновременное наличие трех вышеназванных условий:**

- выполнение работ собственными силами;
- выполнение работ за счет собственных средств застройщика;
- последующее принятие объекта строительства к учету.

Договор подряда не заключается

Лицо, осуществляющее строительство, выступает в качестве застройщика. Определение застройщика в строительной деятельности дано в ст. 1 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». В соответствии с указанной нормой таким лицом является юридическое или физическое лицо, в том числе ИП, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора.

Анализ вышестоящих норм указывает на то, что **при строительстве хозяйственным способом договор подряда не заключается**. Это является логичным, поскольку тут как подрядчик, так и заказчик выступают в одном лице, а в соответствии со ст. 155 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действий) двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

ОАО "Завод Спецавтоматика".

220024, г. Минск, ул. Стебенева, 12

Датчик
включения/выключения
освещения
модуль управления
освещением



тел.: (8-017) 275-10-16, 275-24-23
факс: (8-017) 275-13-15, 275-24-23

www.spetcavtomatika.by

УНП 100016872

В практике отдельными субъектами высказывается мнение о возможности заключения договора подряда, который с одной стороны подпишет руководитель заказчика, а с другой стороны — уполномоченный руководителем начальник отдела капитального строительства и т.п. Безусловно, **данный подход противоречит нормам ст. 49, 155, 183 ГК**. Причиной этого является то, что фактически одно и то же лицо через своих уполномоченных представителей выступает в обеих ипостасях. Руководитель предприятия на основании ст. 49 ГК представляет интересы предприятия без доверенности. Начальник ОКСа представляет интересы предприятия на основании должностной инструкции или доверенности. Подобные сделки в силу ст. 169 ГК будут являться недействительными.

Строительство необходимо осуществлять **на основании административно-уполномочивающих документов застройщика:** приказа об образовании ОКСа, Положения о нем, приказа о закреплении обязанностей ГИПа, ГАПа за конкретными должностными лицами предприятия.

Формирование стоимости, бухучет, налогообложение

Определение того, каким способом выполняются строительные-монтажные работы и работы по монтажу оборудования — подрядным или хозяйственным, влияет на порядок осуществления формирования стоимости работ, их бухгалтерского

учета а также налогообложения. В соответствии с п. 15 Инструкции учет затрат на выполнение строительных работ при хозяйственном способе строительства осуществляется **по следующим статьям затрат:** «Материалы», «Основная заработная плата рабочих», «Затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов», «Прочие расходы», «Накладные расходы». В этом же пункте **детально расписан порядок учета затрат** на выполнение строительных работ при хозяйственном способе строительства. Обоснованность произведенных затрат подтверждается экономическими расчетами, произведенными соответствующими специалистами застройщика (инженерами, экономистами). Решение о включении затрат в стоимость объекта учета принимается руководителем застройщика или иным уполномоченным им лицом.

При финансировании работ, выполняемых хозяйственным способом, за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных и внебюджетных фондов **основанием для получения указанных средств является акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ** по форме С-2, установленной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 № 13, составленный в базисных ценах, и **бухгалтерская справка** о сумме фактически произведенных затрат в разрезе статей затрат.

Порядок формирования стоимости строительно-монтажных работ хозяйственным способом имеет свои особенности. В частности, в соответствии с постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.04.2008 № 19 «Об определении норм накладных расходов при выполнении строительных и иных специальных монтажных работ хозяйственным способом» нормы накладных расходов при выполнении строительных и иных специальных монтажных работ хозяйственным способом определяются

в размере 34,1% к Нормам накладных расходов и плановых накоплений для строительно-монтажных организаций, выполняющих строительные и иные специальные монтажные работы подрядным способом, утвержденным постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16.01.2008 № 1, а плановые накопления при выполнении строительных и иных специальных монтажных работ хозяйственным способом не начисляются.

При разработке проектно-сметной документации с учетом хозяйственного способа выполнения работ сметная стоимость определяется в соответствии с Методическими указаниями по определению стоимости ремонта предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации (РДС 8.01.101-2000).

Наличие экономических расчетов, бухгалтерских справок о затратах и другой подтверждающей документации **имеет еще значение и для того, чтобы определить объем произведенных работ по улучшению имущества в случае, если оно арендовано.** При расторжении договора аренды довольно часто арендаторы предъявляют требования арендодателям относительно возмещения стоимости произведенных улучшений. Если указанные улучшения были произведены хозяйственным способом, их стоимость без надлежащего оформления будет определить проблематично. Не обойтись и без экспертизы.

Помимо данных первичных учетных документов, заключения экспертизы, стоимость выполненных хозяйственным способом работ может также подтверждаться заключениями УП «Республиканский центр недвижимости», оценочными ведомостями, составленными РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Контроль качества

С учетом специфики проведения строительно-монтажных работ хозяйственным способом особое внимание должно

уделяться контролю качества производства работ и соответствия работ проектно-сметной документации.

Согласно Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.05.2011 № 18, **застройщик привлекает инженера (инженерную организацию) для осуществления функций технического надзора в строительстве**, а также при необходимости оказания других инженерных услуг в строительстве, в том числе по комплексному управлению строительной деятельностью. В случае привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика застройщик вправе самостоятельно осуществлять функции технического надзора за выполнением таких работ.

При этом в случае, когда в соответствии с договором на оказание инженерных услуг инженерной организации поручается осуществление комплексного управления строительной деятельностью, инженерная организация **назначает управляющего строительной деятельностью** из числа работников, имеющих высшее образование по строительной специальности и опыт работы на руководящих должностях в области строительства не менее 5 лет. Решения инженера (инженерной организации) имеют такую же силу и влекут те же последствия для подрядчика, что и решения заказчика, застройщика в соответствии с его полномочиями согласно законодательству Республики Беларусь. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по договору на оказание инженерных услуг, в том числе по осуществлению технического надзора, комплексного управления строительной деятельностью, инженер (инженерная организация) несет ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь и заключенным договором.

Обязанность осуществления третьими лицами технического надзора при строительстве объектов, осуществляемом хозяйственным способом вытекает также и



из ТКП 45-1.03-162-2009 «Технический надзор в строительстве. Порядок проведения».

Технический надзор осуществляется на всех объектах строительства независимо от форм собственности, **за исключением объектов дачного и садоводческого строительства, многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей включительно, застройщиками по которым являются граждане, а также объектов текущего ремонта.**

Заказчик, застройщик (далее — заказчик) обеспечивает осуществление технического надзора в течение всего периода строительства объекта в соответствии с требованиями настоящего технического кодекса и с периодичностью проведения проверок, которая должна обеспечивать соблюдение соответствия выполняемых работ требованиям проектной документации и ТНПА. Представитель технического надзора назначается приказом заказчика из своего персонала (штата) или привлекается по договору (контракту) инженер, инженерная организация.

Нарушение порядка осуществления технического надзора в совокупности с отступлениями от проектно-сметной документации могут обусловить последующую невозможность ввода объекта в эксплуатацию, и более того — снос постройки.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
юрист, заместитель председателя
Гродненского областного отделения
Союза юристов

Подмена трудовых отношений гражданско-правовыми и ее последствия

В настоящее время достаточно распространена практика подмены трудовых отношений гражданско-правовыми. Особенно широко применяется заключение гражданско-правового договора (далее — ГПД) на так называемый срок предварительного испытания. Существует мнение о том, что ГПД гораздо удобнее и выгоднее трудового договора для обеих сторон. Так ли это на самом деле и всегда ли можно заменять трудовые отношения гражданско-правовыми?

Они похожи...

Сразу следует отметить, что еще несколько лет назад Указом Президента Республики Беларусь от 06.07.2005 № 314 «О некоторых мерах по защите прав граждан, выполняющих работу по гражданско-правовым и трудовым договорам» (далее — Указ № 314) гражданско-правовые договоры были значительно приближены к трудовым. В частности, Указом № 314 установлено, что юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее — ИП), предоставляющие работу гражданам по гражданско-правовым договорам, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности, **обязаны заключать с ними указанные договоры в письменной форме** и определять в этих договорах кроме условий, установленных законодательством, **следующие существенные условия:**

- порядок расчета сторон по ГПД, включая суммы, подлежащие выплате;
- обязательство заказчика по уплате за граждан в установленном порядке

обязательных страховых взносов на государственное социальное страхование в Фонд социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты;

- обязательства сторон по обеспечению безопасных условий работы исходя из обязанностей сторон ГПД, а также ответственность за их невыполнение;
- основания досрочного расторжения ГПД;
- ответственность за неисполнение заказчиком обязательств по оплате выполненной работы, оказанной услуги либо созданного объекта интеллектуальной собственности (далее — ОИС) в виде неустойки в размере не менее 0,15% невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

Согласно п. 1.3 Указа № 314 **заказчик исходя из вида гражданско-правового договора также обязан:**

- предоставлять при необходимости места для выполнения работ, оказания услуг и создания ОИС по ГПД, соответствующие правилам охраны труда и требованиям техники безопасности;

- осуществлять подготовку (обучение), инструктаж, повышение квалификации и проверку знаний граждан, выполняющих работу по ГПД, по вопросам безопасных условий выполнения работ, оказания услуг и создания ОИС либо требовать документы, подтверждающие прохождение ими подготовки (обучения), инструктажа, медицинского осмотра, если это необходимо для выполнения соответствующих видов работ;

- не допускать (отстранять) к выполнению работ, оказанию услуг, созданию ОИС в соответствующий день граждан, которые выполняют работу по ГПД в местах, предоставленных заказчиком, и появились на работе в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, а также в состоянии, связанном с болезнью, препятствующем выполнению работы;

- обеспечивать беспрепятственный допуск представителей государственных органов и иных организаций, в компетенцию которых входит осуществление проверок и контроля за соблюдением законодательства, в том числе проверок условий выполнения работ, оказания услуг, создания ОИС, а также представлять информацию, необходимую для проведения контрольных мероприятий;

- расследовать либо принимать участие в расследовании несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний в порядке, определенном законодательством.

Определенные обязанности возлагает Указ № 314 и на граждан, выполняющих работу по ГПД:

- соблюдать соответствующие инструкции, правила и другие нормативные правовые акты, устанавливающие требования к безопасным условиям выполнения работ, оказания услуг и создания ОИС, безопасной эксплуатации машин, оборудования и других средств производства, а также **правила поведения на территории, в производственных, вспомогательных и бытовых помещениях организации;**

- использовать средства индивидуальной защиты;

- проходить в установленном порядке подготовку (обучение), инструктаж, повышение квалификации, проверку знаний по вопросам безопасных условий выполнения работ, оказания услуг и создания ОИС и медицинские осмотры.

Как видим, приведенные выше нормы Указа № 314 весьма близки к требованиям трудового законодательства. Несмотря на это, ГПД значительно отличается от трудового договора. К тому же не всегда ситуация позволяет заменять трудовые правоотношения гражданско-правовыми.

...но все-таки они разные

Существуют признаки, которые позволяют провести четкую грань между трудовым договором и гражданско-правовыми отношениями, связанными с выполнением определенной работы или оказанием услуг. Назовем лишь основные.

Первым отличительным признаком является **предмет договора**. Так, в силу ст. 1 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее — ТК) трудовой договор — это соглашение между работником и нанимателем (нанимателями), в соответствии с которым работник обязуется выполнять работу по определенной одной или нескольким профессиям, специальностям или должностям соответствующей квалификации согласно штатному расписанию и соблюдать внутренний трудовой распорядок, а наниматель обязуется предоставлять работнику обусловленную трудовым договором работу, обеспечивать условия труда, предусмотренные законодательством о труде, локальными нормативными актами и соглашением сторон, своевременно выплачивать работнику заработную плату. То есть для трудовых отношений свойственно выполнение внутренней трудовой функции в трудовом коллективе работодателя.

Таким образом, **предметом трудового договора является сама трудовая деятельность.**

По ГПД исполняется индивидуально-конкретное задание (поручение, заказ и т.д.). Например, по договору подряда согласно ст. 656 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (уплатить цену работы). По договору возмездного оказания услуг в соответствии со ст. 733 ГК одна сторона (исполнитель) обязуется по заданию другой стороны (заказчика) оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Как видим, **предметом такого рода договоров служит конечный результат труда** (построенное здание, отремонтированное помещение, доставленный груз и т.д.).



Во-вторых, сторона, выполняющая работу по ГПД, самостоятельно определяет приемы и способы выполнения заказа. В данном случае важен конечный результат — выполнение условий договора в надлежащем качестве и в согласованный срок. Характерным же признаком трудового договора является установление для работника четких правил внутреннего трудового распорядка (то есть обязанности соблюдать режим рабочего времени, выполнять установленную норму труда и т.п.).

В-третьих, по договорам гражданско-правового характера одна сторона, то есть исполнитель, выполняет для другой стороны, заказчика, определенные виды работ или услуг, обусловленные договором, вне зависимости от квалификации или специальности, а также должности. И, в сущности, для заказчика не имеет принципиального значения, будет ли подрядчик выполнять всю работу лично или найдет субподрядчиков. Между тем по трудовому договору работник обязан выполнять свою трудовую функцию только лично.

Четвертым важнейшим отличительным признаком является различный характер вознаграждения за труд. Оплата по трудовому договору должна производиться **периодически и независимо от конечного результата** (за исключением выплат стимулирующего характера). По ГПД стороны сами определяют сроки оплаты — предоплата, поэтапная оплата, после подписания акта выполненных работ (оказанных услуг). Причем исполнитель (подрядчик) получает оплату **только за конечный результат.**

Следует также указать на то, что трудовые отношения являются, как правило, длящимися, трудовой договор прекращается по основаниям, предусмотренным ТК, и в строго определенном порядке. Гражданско-правовые отношения носят в большинстве случаев разовый заказной характер, договор, их регулирующий, прекращается по истечении его срока или расторгается по

основаниям, предусмотренным ГК, что обычно оформляется соглашением сторон о расторжении договора.

Кто-то теряет, кто-то находит

На практике встречаются ситуации, когда работник сам предпочитает, чтобы его отношения с работодателем были облечены в гражданско-правовую форму. Например, для многих это служило выходом, когда устроиться на работу в г. Минске можно было только со столичной пропиской. Однако в большинстве случаев именно наниматель выступает инициатором подмены трудовых отношений гражданско-правовыми. С точки зрения нанимателя, последняя форма имеет ряд преимуществ.

Так, процедура документационного оформления гражданско-правовых отношений, по сравнению с трудовыми, гораздо проще: нет необходимости в корректировке штатного расписания, издании приказа о приеме на работу, ведении личного дела сотрудника, не нужно принимать от него и хранить трудовую книжку. В таких отношениях, как правило, достаточно одного правоустанавливающего документа — договора.

Как упоминалось выше, трудовой договор с работником может быть расторгнут только в случаях и порядке, установленных ТК, в то время как процедура расторжения ГПД опять же значительно проще.

Наиболее важно то, что **при заключении ГПД наниматель не несет обязанности по предоставлению работнику социальных гарантий**, предусмотренных трудовым законодательством, к числу которых можно отнести следующие:

- предоставление социальных и трудовых отпусков;
- сохранение рабочего места в случаях, предусмотренных законодательством;

- соблюдение требования о регулярной и своевременной выплате заработной платы, которая не может быть ниже размера, определенного законодательством;

- оплата сверхурочных работ и командировочных расходов;

- гарантии и так называемый социальный пакет, предусмотренные для штатных сотрудников коллективным договором или нанимателем;

- выплата выходного пособия при увольнении и др.

Очевиден, однако, такой факт: **многое из того, что «приобретает» наниматель при замене трудовых отношений гражданско-правовыми, теряет работник**. Так, даже соглашаясь на предложение нанимателя вместо включения в трудовой договор условия об испытательном сроке заключить договор подряда на 3 месяца, далеко не каждый гражданин осознает, что в отпуск он сможет уйти не по истечении 6 месяцев, как это установлено ст. 166 ТК, а лишь отработав у данного нанимателя 9 месяцев. Не говоря уже о том, что за 3 месяца работы по договору подряда, которыми был заменен срок предварительного испытания, «отпускных» он не получит.

Для гражданина может быть важным и то, что срок, отработанный им по ГПД, не засчитывается в стаж работы по специальности. В первую очередь, это будет иметь значение при решении вопроса о присвоении работнику квалификационной категории.

Отметим еще один существенный момент. Гражданин, продолжительное время работающий по договору оказания услуг и не имеющий статуса ИП, **может быть привлечен к ответственности за незаконное осуществление предпринимательской деятельности**. Этот риск увеличивается вдвое, если выполнение работ или услуг, осуществляемых работником, подлежит лицензированию. К примеру, работать юрисконсульт по договору

подряда или оказания услуг исходя из норм белорусского законодательства нельзя.

Среди недостатков ГПД с точки зрения работодателя можно отметить следующие:

- невозможность привлечь работника к дисциплинарной ответственности за несоблюдение правил внутреннего трудового распорядка;
- невозможность проведения оперативного контроля над деятельностью работника.

В свою очередь, данные обстоятельства для работника являются плюсом.

Нанимателям следует учитывать еще один немаловажный фактор: существующие (существовавшие) между сторонами **гражданско-правовые отношения в судебном порядке могут быть переквалифицированы в трудовые**. В одно время в Российской Федерации данная категория дел была довольно распространена. С исковыми заявлениями такого рода в суды обращались не только граждане, но и государственные органы, поскольку российские наниматели путем подмены трудовых отношений гражданско-правовыми избегали налогов и отчислений на социальное страхование.

В Республике Беларусь после появления Указа № 314 такая ситуация исключена. Однако работник в целях защиты своих интересов **может обратиться в суд с соответствующим заявлением**. Доказательствами того, что в реальности имели место не гражданско-правовые, а именно трудовые отношения, могут послужить:

- неграмотные формулировки ГПД (к примеру, «обязуется выполнять работу бухгалтера») и употребление в договоре терминологии, присущей исключительно трудовым отношениям («наниматель» и «работник» вместо «заказчик» и «подрядчик» или «исполнитель»; «заработная плата» вместо «вознаграждение за выполненную работу (оказанные услуги)» и т.п.);

- запись о работе по ГПД в трудовую книжку работника, что на практике довольно часто имеет место;

- наличие в штатном расписании работодателя соответствующей штатной единицы;
- явные подтверждения того, что гражданин, работая по ГПД, был вынужден выполнять требования работодателя о соблюдении правил внутреннего трудового распорядка и др.

Удовлетворение судом исковых требований гражданина может повлечь не только обязанность нанимателя по выплате причитающихся денежных сумм (к примеру, среднего заработка за время отпуска), но и восстановление работника на прежнем рабочем месте в случае, если отношения сторон уже закончились, поскольку переквалификация имевших место гражданско-правовых отношений в трудовые будет означать, что работодатель должен был заключить с гражданином трудовой договор, который может быть расторгнут только в порядке, установленном ТК.

Подводя итог, отметим, что заключение организациями ГПД с гражданами в некоторых случаях вполне оправдано и порой может являться единственным выходом из сложившегося положения. Примерами могут служить возникновение необходимости в ремонте офиса или иного объекта, компьютеризации офиса, автоматизации учета, разработки фирменного стиля, рекламных материалов, разработки сайта в сети Интернет, рецензировании выпускаемого издания и др. Однако, **если обстоятельства требуют наличия между сторонами реальных трудовых отношений, не стоит подменять их гражданско-правовыми**, создавая тем самым опасность возникновения проблем в будущем. Это особенно актуально, если в результате такой подмены происходит ущемление интересов одной из сторон отношений.

Александр ГОРБАЧ, юрист

Управ Дом

Производственно-практический электронный журнал для председателей жилищных кооперативов и товариществ собственников.

Формат журнала — А4.
Периодичность издания — 1 раз в месяц.

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 26.07.2012 № 6

Формат в долях полосы	Размер, мм	Площадь, см ²	Стоимость, бел. руб.*
1	170x250	425	2 000 000
1/2	170x123	209	1 000 000
1/4	82,5x123	101,5	500 000
1/8	82,5x60	49,5	250 000

Скидки

В зависимости от количества выходов	2 номера	5%
	3 номера	7%
	4 номера	9%
	5 номеров	11%
	6 номеров	13%
Размещение рекламы на условиях предоплаты или взаимозачета	10%	
При размещении рекламного модуля на всю страницу (170x250)	20%	
При размещении рекламного модуля на ½ страницы (170x123)	10%	
При параллельном размещении рекламы в журнале «Личный юрист»	20%	

Наценка

Размещение нестандартного модуля	15%
Выбор места	10%
Изготовление оригинал-макета	договорная

тел.: (8 029) 393 84 97
(8 029) 722 43 59

e-mail: mail@statut.by

Р/с № 3012048710009. ЗАО «БелСвиссБанк»
г. Минск, пр. Победителей, 23,
корп. 3, код 175
УНП 191297522

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.