

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Договор строительного подряда:
ВХС расставил точки

Компетенция правления ЖПК

Может ли одно ТС объединять
несколько жилых домов?

№8 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

Белявский С.

Договор строительного подряда:**Пленум ВХС расставил точки 2****Status Quo**

Бувеч И.

Правление ЖПК — штаб организации 9**Мой дом — моя крепость**

Белявский С.

Срок аренды закончился — выселяйся! 12

Бувеч И.

О взносах членов организации застройщиков 15**Строить и жить помогаем**

Белявский С.

Медиация в подрядных спорах 20**Обсуждаем проблему**

Бувеч И.

**Могут ли в одном ТС состоять жители
нескольких жилых домов? 27**

Журнал «УправДом»

№ 8, ноябрь 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 строительного подряда: Пленум ВХС расставил точки

В течение осени 2012 г. Пленумом Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь был принят ряд знаковых постановлений, влияние которых на отечественную предпринимательскую и иную хозяйственную (экономическую) деятельность будет велико. Наиболее заметным явилось постановление от 19.09.2012 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров строительного подряда» (далее — постановление № 6).

Важность данного нормативного правового документа сложно недооценить. Обуславливается это, в первую очередь, крайне высокой сложностью подрядных споров, наличием множества вопросов относительно толкования вступившей в силу год назад новой редакции Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 № 875 (далее — Правила строительного подряда), а также накопившимся объемом проблемных вопросов применения строительного законодательства, которые нуждались в своем законодательном разъяснении хозяйственными судами на основе выработанной ими судебной практики.

Остановимся на отдельных положениях постановления Пленума в настоящем комментарии.

Предмет правоотношений и их нормативная регламентация

В связи с возникновением в судебной практике вопросов относительно возможности применения Правил строительного подряда по различным связанным со строительством

подрядным правоотношениям в п. 4 постановления № 6 дано разъяснение, что к правоотношениям, возникающим в рамках договора строительного подряда, относятся лишь правоотношения, указанные в ст. 696 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) и п. 2 Правил строительного подряда — это **строительство объекта или выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и возмездная передача объекта, результата строительных работ заказчику**. Важно обратить внимание на оговорку, имеющуюся в п. 4 постановления № 6, о том, что нормы главы 37 ГК и Правил строительного подряда также применяются к отношениям по строительному подряду, в основе которых лежат решения республиканских органов государственного управления, местных органов управления и самоуправления, принятые в пределах их компетенции. Вместе с тем отмечается, что наличие таких решений не освобождает участников строительства от заключения в установленном законодательством порядке договоров строительного подряда.

В п. 2 и 3 постановления № 6 перечислены основные нормативные правовые и технические нормативные правовые акты, которыми

следует руководствоваться при рассмотрении дел, возникающих из договора строительного подряда. Закреплена также норма о возможности применения типовых проформ контрактов, разработанных Международной федерацией инженеров-консультантов (FIDIC) с учетом необходимости соблюдения требований законодательства. Аналогичная норма появилась и в Правилах строительного подряда. Изложенное будет объективно содействовать привлечению зарубежного инвестора в строительную сферу Беларуси.

Существенные условия договора строительного подряда

В п. 6 и 7 постановления № 6 обобщены и перечислены все существенные условия договора строительного подряда. При этом важно обратить внимание на норму, ориентирующую суды на взвешенное принятие решений о незаключенности договора в случае недостижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. В частности, отмечено, что при оценке согласования сторонами существенных условий договора строительного подряда в порядке, установленном законодательством и договором, хозяйственным судам в соответствии со ст. 401 ГК следует учитывать наличие или отсутствие разногласий по предмету договора и иным существенным условиям договора (являющимся таковыми в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 402 ГК) в процессе совершения сторонами действий по строительству объекта, выполнению строительных и иных работ, сдаче-приемке выполненных работ и объекта, а также по их оплате. Указанный подход закрепил ранее сложившуюся в стране судебную практику.

Кроме того, **закреплен механизм взыскания задолженности за работы, выполненные по договору, признанному незаключенным.** Пленум в своем постановлении ориентирует подрядчиков на заявление аналогичных требований на основании иной нормы права — по правилам главы 59 ГК о неосновательном обогащении. При этом в постановлении № 6 указано, как



www.supervision.by

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

Звоните! +37544 776-24-47

УНП 190565337 ООО "Партнерстройконтракт"

определять стоимость работ в последнем случае — исходя из взаимно подписанных актов сдачи-приемки выполненных работ, а также цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги, и методики расчета стоимости строительных и иных работ, утвержденная Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (правило п. 3 ст. 394 ГК).

Формирование цены работ

В Республике Беларусь осуществляется переход на формирование твердой неизменной цены при заключении договора строительного подряда. На сегодняшний день данный вопрос регулируется следующими нормативными правовыми актами:

- Указом Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые Указы Президента Республики Беларусь»;
- Положением о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 № 235 и действующим сегодня в редакции постановления от 20.02.2007 № 224;
- Положением о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, утвержденным постановлением

Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 № 235 и действующим сегодня в редакции постановления от 20.02.2007 № 224 (далее — Положение о порядке формирования цены и расчетов);

- Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов (в том числе этапов работ по строительству), утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 (далее — Положение о порядке формирования неизменной цены).

Порядок применения этих нормативных актов исходя из даты подписания архитектурно-планировочного задания (до 01.01.2012 или после указанной даты) закреплен в п. 10 постановления № 6.

В анализируемом документе указывается на то, что п. 9, 11 и 12 Положения о порядке формирования цены и расчетов и п. 10 Положения о порядке формирования неизменной цены предусмотрены исчерпывающие перечни случаев, когда договорная (неизменная договорная) цена может корректироваться.

Основной подход, который и ранее применялся хозяйственными судами, отражен в постановлении № 6 и состоит в том, что в соответствии с п. 73 Правил строительного подряда **заказчик или подрядчик в процессе исполнения договора имеет право требовать изменения существенных условий договора в случаях существенно увеличения стоимости строительства объекта (выполнения строительных работ) вследствие внесения заказчиком изменений в проектную документацию или изменения налогового законодательства.** Изменения и дополнения в договор вносятся в соответствии с законодательством путем заключения сторонами дополнительного соглашения (п. 71 Правил строительного подряда).

Кроме того, в постановлении № 6 указано на необходимость и порядок трехстороннего согласования дополнительных работ, не предусмотренных в конкурсной и проектной документации. Несоблюдение указанной обязанности влечет утрату подрядчиком права


требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если он не докажет необходимости немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства (п. 4 ст. 698 ГК).

Оплата работ под условием

В постановлении № 6 закреплен сложившийся в хозяйственных судах подход относительно возможности взыскания оплаты за работы, срок которой «привязан» к определенному событию: поступления оплаты от заказчика генподрядчику и т.п. В документе прямо указано, что в подобных случаях **выполненные работы подлежат оплате независимо от наступления события, после которого должна была быть оплачена работа.** Отмечено также, что если договор субподряда содержит условие об оплате выполненных работ после наступления определенного события, срок для оплаты необходимо исчислять в соответствии с п. 2 ст. 295 ГК, если иное не установлено договором. Исходя из содержания указанной нормы ГК может определяться и право на начисление штрафных санкций, ответственности за пользование чужими денежными средствами.

Сдача-приемка выполненных работ

Одной из распространенных проблем, связанных с приемкой выполненных работ, является приемка результата неуполномоченным лицом. В постановлении № 6 отражен подход, согласно которому хозяйственные суды должны взвешенно подходить к подобным ситуациям. Суд вправе при оценке указанных документов учесть действия заказчика по последующему одобрению факта подписания актов (справок) неуполномоченным лицом. Если будет доказано последующее одобрение факта принятия работ неуполномоченным лицом — такие акты должны будут приниматься судом во внимание.

 <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 180455049 ЛП №02330/0552778 до 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>

Еще один немаловажный момент, отраженный в постановлении № 6, — права подрядчика в случае частичного несогласия заказчика с данными, содержащимися в актах сдачи-приемки. В п. 55 Правил строительного подряда содержится указание на обязанность подрядчика при возвращении заказчиком актов с мотивированным отказом обеспечить предъявление заказчику документов для оплаты стоимости выполненных строительных работ в той части, которая не оспаривается сторонами. В п. 16 постановления № 6 **указано и о правомерности другой модели поведения подрядчика — предъявления в судебном порядке требований о взыскании задолженности односторонне им подписанных актов.**

Закон предоставляет заказчику право оспорить в судебном порядке подобные акты, а кроме того, и даже ранее им подписанные акты. В таких случаях хозяйственный суд обязан будет проверить обоснованность доводов заказчика в том числе путем проведения экспертизы, взаимного осмотра и обмера результатов работ сторонами, привлечением в процесс компетентных специалистов (экспертов), представителей государственных органов.

Следует отметить, что наличие подписанного акта сдачи-приемки не только облегчает процесс доказывания по делу, но и предоставляет подрядчику право на обращение в суд в упрощенном приказном порядке. По односторонне подписанным актам сдачи-приемки подобное невозможно.

Также в п. 65 Правил строительного подряда закреплено право заказчика требовать признания в судебном порядке недействительным акта сдачи-приемки, подписанного только одной стороной, в случае если мотивы отказа от подписания этого акта будут признаны судом обоснованными. В связи с отсутствием судебной практики применения данной нормы в постановлении № 6 не нашло своего отражения ее разъяснение: каким образом происходит признание одностороннего акта сдачи-приемки недействительным — по самостоятельному иску или в ходе оценки возражений заказчика по делу о взыскании с него задолженности по такому акту. Вместе с тем представляется, что законодатель имел в виду именно второй подход: оценку подобного акта в рамках имущественного иска о взыскании задолженности за выполненные работы.

Замечания относительно качества работ

В постановлении № 6 сохранен подход, установленный в п. 60 Правил строительного подряда о том, что некачественные работы оплате не подлежат. Вместе с тем дано разъяснение о том, когда заказчик обязан заявить возражения относительно качества работ и в какой форме. В частности, в п. 20 и 23 постановления № 6 указано, что заказчик обязан заявить в установленном порядке (в документе, удостоверяющем приемку) о претензиях к качеству работ в момент их приемки. В то же время **претензии, заявленные заказчиком после приемки выполненных**

работ, могут приниматься судами лишь в двух случаях:

- в документе, удостоверяющем приемку, или ином документе была закреплена такая возможность;
- недостатки имели скрытый характер и не могли быть обнаружены при обычном способе приемки.

Во всех иных случаях у заказчика возникает обязанность оплатить принятые работы, однако он одновременно приобретает и право требования устранения выявленных недостатков в период гарантийного срока.

Более того, что касается скрытых недостатков, согласно п. 23 постановления № 6, если выявленные недостатки не носили скрытый характер, а являлись явными, которые могли быть установлены при обычном способе приемки, если иное не предусмотрено договором, заказчик, принявший работы без проверки, лишается права ссылаться на подобные недостатки выполненной работы (п. 3 ст. 673 ГК).

Технический, авторский и иной надзор за строительством

Отдельный пункт постановления № 6 посвящен порядку осуществления надзора за строительными работами и действиям заказчика в случае выявления недостатков. В частности, отмечено, что право заказчика ссылаться на обнаруженные в ходе осуществления контроля и технического надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые ухудшили качество работ, или иные их недостатки обусловлено немедленным уведомлением об их наличии подрядчика. Оценка своевременности такого уведомления должна определяться хозяйственным судом в каждом конкретном случае в зависимости от срока, который требовался для устранения выявленных недостатков.

Индексация стоимости строительно-монтажных работ

В связи с тем, что в действующей редакции Правил строительного подряда не предусмотрено изменение стоимости

строительных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов при нарушении сроков их оплаты, в постановлении № 6 **указано на возможность применения индексации только в случае, если стороны прямо договорятся об этом в договоре.**

Кроме того, разъяснен механизм начисления индексации. Она может быть заявлена аналогично процентам за пользование чужими денежными средствами только после взыскания (оплаты) основного долга или одновременно с ним. До оплаты (взыскания) основного долга требования о взыскании индексации не подлежат удовлетворению в суде.

В постановлении № 6 также разъяснен механизм применения зачетного характера взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами и инфляции.

Гарантийные обязательства

В постановлении № 6 разъяснен порядок исчисления гарантийного срока по подрядным работам. В частности, отмечено, что согласно п. 66 Правил строительного подряда **гарантийный срок исчисляется:**

- по договорам, предметом которых являлось строительство объектов, — со дня утверждения в установленном порядке акта приемки объекта в эксплуатацию;
- по договорам, предметом которых являлось выполнение строительных работ, — со дня приемки заказчиком результата строительных работ;
- на выполненные субподрядчиками строительные работы, являющиеся предметом договора, — со дня приемки в установленном порядке объекта в эксплуатацию или результата строительных работ заказчиком от генерального подрядчика;
- если объект или результат строительных работ, являющиеся предметом договора, не принимаются заказчиком по не зависящим от подрядчика причинам, — со дня, когда заказчик должен был их принять.

В силу п. 2 ст. 710 ГК **на подрядчика возлагается бремя доказывания** наличия причинной связи между недостатками

(дефектами), обнаруженными в пределах гарантийного срока, и нормальным износом объекта или его частей, неправильной его эксплуатацией или неправильностью инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащим ремонтом объекта, произведенным самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Также в разделе о гарантийных обязательствах закреплена норма, корреспондирующая с приемкой работ с явными недостатками. В частности, в постановлении № 6 отмечено, что в случае предъявления требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, обнаруженных в пределах гарантийного срока, заказчик в силу п. 2, 3 ст. 673 ГК вправе ссылаться исключительно на отступления от договора подряда и иные недостатки, которые были указаны в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку работ, а также недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки).

Кроме того, постановлением № 6 Пленум ВХС обратил внимание на особенности соотношения сокращенного срока исковой давности по требованиям, вытекающим из ненадлежащего качества работ (1 год) и гарантийных сроков.

Законная и договорная ответственность

В главе 10 Правил строительного подряда закреплены нормы об ответственности стороны в случае ненадлежащего исполнения ими обязательств по договору строительного подряда. В связи с двоякими формулировками, содержащимися в п. 87 Правил строительного подряда, в постановлении № 6 указано, что стороны по соглашению могут установить только большие размеры ответственности и иные ее виды. Размеры, меньше установленных Правилами строительного подряда, в договорах устанавливать нельзя.



Photo: ByMedia.Net

Расторжение договора строительного подряда

В постановлении № 6 дано судебное толкование содержанию п. 76, 77, 79 Правил строительного подряда и ст. 420–421, 669, 670, 672, 676 и 700 ГК в части расторжения договора по соглашению сторон и по инициативе одной из сторон. При этом указано, что обоснованность одностороннего расторжения договора, в том числе соблюдение установленной законодательством процедуры одностороннего отказа от исполнения договора, **подлежит оценке хозяйственным судом исходя из конкретных обстоятельств дела и условий, содержащихся в указанных нормах законодательства.**

В частности, при одностороннем расторжении подрядчиком договора строительного подряда в соответствии с п. 3 ст. 700 ГК в связи с невозможностью использования без ухудшения качества выполняемых работ

представленных заказчиком материалов или оборудования вывод об обоснованности расторжения договора может быть сделан хозяйственным судом только при условии представления подрядчиком достоверных доказательств о несоответствии представленных заказчиком материалов или оборудования требованиям проектной и нормативно-технической документации, об ухудшении по этой причине качества выполняемых работ и о выполнении своей обязанности заявить заказчику требования о замене заказчиком представленных материалов или оборудования в разумный срок.

Разумный срок должен определяться с учетом всех обстоятельств дела и в первую очередь в зависимости от предмета договора строительного подряда, характеристик и назначения материалов или оборудования, подлежащих замене.

В постановлении № 6 также разъяснен порядок применения п. 78 Правил строительного подряда в части несоставления акта о расторжении договора строительного подряда. Отмечено, что если двусторонний акт в порядке, установленном п. 78 Правил строительного подряда, не подписан или подписанный сторонами двусторонний акт не содержит согласованные ими обязательства, связанные с расторжением договора, установленные п. 78 Правил строительного подряда, но стороны в соответствии с п. 77 Правил строительного подряда пришли к соглашению о расторжении договора строительного подряда, то договор считается расторгнутым.

Изменение существенных условий договоров, заключенных на торгах

С целью пресечь возможные злоупотребления со стороны победителей подрядных торгов в строительстве, в постановлении № 6 указано, что оценивая правомерность изменения сторонами условий договора строительного подряда,

заключенного при строительстве объектов, по которым законодательством установлено обязательное проведение подрядных торгов, хозяйственным судам следует исходить из того, что согласно п. 4 ст. 417 ГК выигравшим торги (тендер) на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу — лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организаторами торгов, предложило лучшие условия. В этой связи **не допускается по соглашению сторон изменение существенных условий договора** (предмет договора, договорная (контрактная) цена работ), в том числе и иных условий, на основании которых определялся победитель торгов, за исключением случаев, когда имеются основания, установленные законодательством, для их изменения. В частности, нормами Положения о порядке формирования цены и расчетов, Положения о порядке формирования неизменной цены, предусмотрены случаи, когда договорная цена может корректироваться.

Последствием несоблюдения указанных требований законодательства, предусматривающих запрет на изменение условий торгов, может быть установление факта ничтожности соглашения сторон о внесении изменений в условия договора строительного подряда.

В целом необходимо отметить прогрессивный характер постановления № 6. Нормы, содержащиеся в нем должны стать ориентиром для сторон по договору строительного подряда, убереечь их от возможных правовых ошибок, нацелить на правомерное поведение в ходе реализации строительных проектов.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
судья хозяйственного суда
Гродненской области,
заместитель председателя
Гродненского областного отделения
Союза юристов

Правление ЖПК — штаб организации

В предыдущих номерах «УправДома» мы рассказывали о компетенции и полномочиях таких важных органов управления жилищного потребительского кооператива, как председатель правления и общее собрание. На этот раз мы решили не обойти вниманием и само правление — как никак, его наличие обязательно, пускай оно и сводится зачастую к чистой формальности.

Статус правления

Правление ЖПК является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию. Так установлено п. 68 Положения об организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 (далее — Положение об организациях застройщиков). Оно осуществляет управление деятельностью ЖПК в период между общими собраниями.

Вопрос об избрании членов правления и председателя правления ЖПК, а также о досрочном прекращении их полномочий относится к исключительной компетенции общего собрания (п. 63 Положения об организациях застройщиков). Правление **избирается из числа членов ЖПК на 3 года**. Как известно, председателем правления может избираться лицо как являющееся, так и не являющееся членом ЖПК. Что касается членов правления, то здесь важно помнить, что ими не могут быть члены ревизионной комиссии (ревизор) и члены собрания уполномоченных.

Правление уполномочено представлять предложения по кандидатуре председателя правления в местный

исполнительный и распорядительный орган (п. 1.7 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков»).

К слову, члены правления вправе получать вознаграждение за исполнение своих обязанностей в этом органе управления. Источником финансирования таких расходов служат членские взносы членов ЖПК.

Жалобы на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя рассматриваются общим собранием.

Компетенция правления

К компетенции правления ЖПК относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью ЖПК в соответствии с законодательством, уставом и решениями общего собрания. Правление **не вправе решать вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания**, а также те вопросы, которые относятся к компетенции председателя правления;
- учет членов ЖПК, учет имущества, в том числе денежных средств, доходов и расходов ЖПК. В обязанности правления

входит прием и регистрация заявлений о вступлении в ЖПК от новых собственников жилых (нежилых) помещений, к которым перешло право собственности на эти помещения от прежних собственников на основании договоров купли-продажи, дарения, в порядке наследования и т.д. Однако **принимать какое-либо решение по принятому заявлению правлению не надо**, в данном случае достаточно зарегистрировать это заявление;

- назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение их от занимаемых должностей, распределение обязанностей между председателем и заместителем (заместителями);

- рассмотрение обращений членов и работников ЖПК, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания. Важно

помнить, что обращения должны рассматриваться в порядке, предусмотренном Законом Республики Беларусь от 18.07.2011 № 300-З «Об обращениях граждан и юридических лиц»;

- созыв очередных и внеочередных общих собраний, организация их подготовки и проведения. Решение о созыве внеочередного общего собрания правление должно **принять в течение 7 дней, а созвать его — в течение 30 дней** с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов ЖПК, обладающих в совокупности не менее чем $\frac{1}{4}$ голосов от общего их количества;

- подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления общему собранию;

- контроль за внесением членами ЖПК взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени (более подробно о порядке начисления пени за просрочку уплаты взносов см. на с. 15);

- организация хозяйственной деятельности ЖПК;

- другие вопросы, отнесенные к компетенции правления уставом ЖПК и решениями общего собрания.

Правление **должно уполномочить одного из своих членов** на прием от членов ЖПК наличных денежных средств в счет уплаты вступительного, целевого, членского и дополнительного взносов. Наличные денежные средства принимаются членом правления с использованием приходных кассовых ордеров и квитанций либо по ведомостям без использования приходных кассовых ордеров и квитанций.

Правлением утверждается единая форма бюллетеня для голосования, необходимого для принятия решения общим собранием путем проведения заочного голосования (опроса). Правление осуществляет подсчет голосов при таком голосовании и оформляет соответствующий протокол.



ОАО ЭТОН ЗАВОД
211162, Чашникский р-н,
г. Новолукомль, ул. Панчука, 7
(02133) 57 846-приемная
(02133) 51 498-факс
(02133) 53 479-ОПим РБ
(02133) 57 074-ОПим РБ
(02133) 56 682-ОПим РБ
(02133) 53 478-ОПим РФ
(02133) 56 039-ОПим РФ
(02133) 51 454-ОПим РФ
e-mail: opim@eton.by
www.eton.by
ЭТОН ЗАВОД ОАО, УНП 300008266

- Запорно-регулирующие клапана (КЗР, КЗРУС)
- Клапана смесительные трехходовые (КСТ)
- Регуляторы давления и перепада (РПД)
- Шкафы для электрического управления пускозащитной аппаратуры (ПЗАн)
- Регуляторы температуры (РТ 2010)
- Теплообменники пластинчатые разборные (ТР)
- Краны шаровые 11с67п, 11с42п (ду 50 - 200 мм, ру - 1,6Мпа, рабочая среда – вода, пар, газ, нефть)
- Фильтры сетчатые ФСч, фильтры сетчато-магнитные ФСч (исполнение фланцевое, чугунные, ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Фильтры грязеотделители стальные ФГ (ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Клапана обратные межфланцевые (ду-25-150 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)

Правление имеет право рассматривать разногласия по вопросам внесения взносов членами ЖПК. Если такие разногласия не будут устранены, то они могут быть переданы на рассмотрение общего собрания.

Для проведения капитального ремонта дома ЖПК правление принимает решение о направлении ходатайства в местный исполнительный и распорядительный орган о включении дома в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда. Для принятия такого решения требуется соответствующее заключение организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда.

Заседания правления

Заседания правления проводятся по мере необходимости, но **не реже одного раза в квартал**. За организацию и проведение заседаний правления отвечает его председатель.

Правление правомочно принимать решения, если в его заседании участвует более половины членов правления, в том числе председатель.

Решения правления принимаются простым большинством голосов.

Протоколы заседаний правления оформляются не позднее 3 дней с даты их проведения, подписываются его председателем и членами правления и хранятся в делах ЖПК постоянно.

Прекращение полномочий членов правления

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления может быть вынесен на обсуждение общего собрания:

- по письменному требованию членов ЖПК, обладающих в совокупности не менее чем $\frac{1}{4}$ голосов от общего их количества;
- по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора);
- по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае выхода (исключения) из членов ЖПК, отказа от полномочий либо ухода из жизни члена правления может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Срок аренды закончился — выселяйся!

В соответствии со ст. 593 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Но на практике возникают ситуации, когда арендатор уклоняется от такой обязанности. Что делать в этом случае арендодателю? Ответ один — выселять арендатора в судебном порядке.

И платить не хочу, и освободить не желаю

Для начала приведем пример.

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по заявлению прокурора в интересах УП ЖКХ к СООО «Б» о выселении ответчика из занимаемого им нежилого помещения в производственном здании.

Как следует из материалов дела, между сторонами был заключен договор аренды. Согласно условиям договора истец передал ответчику в срочное возмездное владение и пользование имущество — нежилое помещение в производственном здании, ответчик же обязался уплачивать истцу арендную плату.

Согласно ст. 290 ГК обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства. Пунктом 1 ст. 585 ГК установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). В то же время **в установленные сроки ответчик арендную плату не вносил**, в связи с чем решением хозяйственного суда по другому делу с него была взыскана задолженность по арендной плате и пеня.

В условиях договора аренды стороны согласовали срок его действия, который истек и на момент рассмотрения настоящего спора продлен не был. В соответствии с ч. 1 ст. 593 ГК при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст. 10 ГК и Приложения к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчика была направлена претензия об освобождении занимаемого помещения, которую тот оставил без ответа. В установленный договором срок **ответчик свои обязательства в полном объеме не выполнил** (доказательства освобождения помещения не представлены).

При данных обстоятельствах искомые требования о выселении ответчика из занимаемого им нежилого помещения в производственном здании были признаны судом обоснованными и подлежащими удовлетворению.

**«Сдал — принял,
опись — протокол...»**

Необходимо отметить, что если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель помимо выселения вправе потребовать от него еще и внесения арендной платы за все время просрочки. В п. 38 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений» было разъяснено, что ч. 2 и ч. 3 ст. 593 ГК являются специальными нормами, устанавливающими объем ответственности арендатора в случае невозврата (несвоевременного возврата) имущества при прекращении договора аренды. В этой связи был сделан правомерный вывод о том, что по смыслу ст. 971 ГК плата за пользование не возвращенным в срок имуществом не является неосновательным обогащением, поскольку с арендатора, не возвратившего своевременно после прекращения договора аренды объект аренды, подлежит взысканию арендная плата в соответствии с ч. 2 ст. 593 ГК, так как обязанность по оплате за пользование имуществом возникла из договора аренды, а не стоимость неосновательного обогащения на основании ст. 971 ГК.

При этом если хозяйственным судом будет установлено совершение арендатором действий, направленных на передачу арендованного имущества арендодателю в установленный срок, и подтвержденное надлежащими доказательствами несовершение арендодателем встречных действий по приему объекта аренды, то есть уклонение арендодателя от приемки арендованного имущества после прекращения действия договора аренды (п. 3 ст. 376, ст. 377, п. 1 ст. 626 ГК), то в удовлетворении требования арендодателя о внесении арендной платы за период просрочки возврата арендованного имущества может быть отказано.

**ООО «Белпромкультура-Молодечно»
г. Молодечно изготовит мебель:**

- для учреждений образования и культуры, санаториев, музеев, библиотек, ЗАГСов;
- корпусная мебель для офисных и методических кабинетов, кресла для зрительных залов;
- столы компьютерные, шкафы, стеллажи, столы и тумбы различного исполнения, прихожие, кухни, банкетки, стулья, подставки, комоды, мягкая мебель (тахта, мягкий уголок).

Любые размеры. Возможность доставки транспортом предприятия. Собственное производство, цены производителя.

Наш сайт: www.bpk-mol.by

Тел.: 8-0176-77-13-93 (отдел маркетинга)
8-029-185-08-55 (отдел маркетинга)

Мы находимся:

222310, г. Молодечно, ул. В. Гостинец, 67, кор. 4

УНН 600000009

ОКПО 02232128

р/с 3012190530010

в Молодечненском отделении №932

ОАО «Белинвестбанк», г. Молодечно,

пер. Партизанский, 1, код 739

Доказательствами совершения арендатором действий, направленных на передачу арендованного имущества арендодателю, могут являться: уведомление об освобождении арендуемого помещения, необходимости его принятия и подписания передаточного акта, уведомление о готовности передать арендованное имущество (например, оборудование) в месте его нахождения и т.п.

Факт и дата приема-передачи имущества при возврате его арендатором арендодателю **должны подтверждаться документами, имеющими юридическую силу**. При этом законодательством могут быть предусмотрены определенные доказательства. Взыскание арендной платы за фактическое пользование арендуемым имуществом после истечения срока действия договора аренды производится в размере, определенном этим договором. Изменение (установление) размера арендной платы на недвижимое имущество, находящееся в государственной

собственности, после прекращения договора аренды такого имущества является основанием для взыскания с арендатора платы за фактическое пользование имуществом исходя из измененного (установленного) размера арендной платы.

Неустойка, штраф, убытки

По смыслу п. 1 ст. 366 ГК арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в период после прекращения договора аренды до возврата имущества. В то же время в период после прекращения договора аренды до возврата имущества **арендодатель не вправе требовать с арендатора неустойки (штрафа, пени)**, установленной в прекратившем свое действие договоре аренды исходя из норм ст. 311, 378, 423, 593 ГК.

В случае, когда доначисленная арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. Если за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором. Так, в случае заключения нового договора аренды с другим арендатором и нарушения прежним арендатором обязанности вернуть имущество, у арендодателя также могут возникнуть убытки (упущенная выгода). Например, в виде разницы между новым размером арендной платы и размером, указанным в договоре, в случае если размер арендной платы после прекращения договора стал выше, чем арендная плата, установленная прекращенным договором аренды, которую арендатор обязан был вносить до момента возврата арендуемого имущества.

При возникновении у арендодателя убытков применяются положения ст. 14 ГК, которые направлены на возмещение потерпевшему понесенных

им расходов, если законодательством или договором не предусмотрено иное. Для взыскания убытков в соответствии со ст. 14, 364 ГК лицо, требующее их возмещения, **должно доказать наступление убытков, противоправность поведения должника, наличие причинной связи между противоправными действиями и возникшими убытками**. Кроме того, при взыскании убытков в виде упущенной выгоды кредитор необходимо представить документы, доказывающие, что им принимались необходимые меры и были сделаны соответствующие приготовления для извлечения доходов, которые не были получены в связи с допущенным должником нарушением обязательств.

Дешевле решить все миром

Завершая, следует обратить внимание, в большей степени, пожалуй, арендаторов, на размер судебных расходов по рассмотрению подобных дел:

- госпошлина на иск о выселении составит 10 базовых величин, или 1 000 000 рублей;
- госпошлина на иск о взыскании арендной платы, если эта проблема сопутствует предыдущей, составит до 5% цены иска, но не менее 15 базовых величин, или 1 500 000 рублей.

С учетом таких расходов, а также вполне вероятной возможности удовлетворения предъявленных исковых требований, безусловно, **более рачительным для арендатора будет мирное урегулирование споров с арендодателем**, а при невозможности — хотя бы выселение без привлечения суда.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
судья хозяйственного суда
Гродненской области,
заместитель председателя
Гродненского областного отделения
Союза юристов

О взносах членов организации застройщиков*

Ответственность за невнесение взносов

Члены организации застройщиков обязаны вносить взносы (вступительный, членский, паевой, целевой, дополнительный) в сроки, установленные уставом организации и решением общего собрания. За несвоевременное внесение взносов члены организации **уплачивают пеню** в размере, установленном общим собранием (или собранием уполномоченных) в соответствии с законодательством. Размер пени законодательством не предусмотрен, поэтому высший орган управления организации вправе установить его самостоятельно.

Пеню следует отличать от штрафа. Штраф — это денежное наказание разового характера, установленное за нарушение срока оплаты, но не зависящее от количества дней просрочки. А вот **пени представляет собой такой платеж, который вносится за каждый день просрочки оплаты до исполнения финансовой обязанности в полном размере**. Пеню образно можно представить как ежедневный штраф. По этой причине пеня, в отличие от штрафа, определяется незначительным числом процентов от неоплаченной суммы. На практике довольно часто применяется пеня в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. А вообще величина этой ответственности зависит от многих факторов, главный из которых — уровень инфляции в стране.

Обращаем внимание на то, что если взнос частично оплачен, то определять размер пени от всей суммы взноса неправомерно. Согласно нормам гражданского

законодательства пеня — это мера ответственности за нарушение обязательства (в нашем случае — за нарушение срока уплаты взноса). Внесенная вовремя часть взноса рассматривается как сумма, уплаченная без нарушения. А раз так, то **базой для применения меры ответственности в виде пени должен служить размер недовнесенной суммы**. Иначе может возникнуть ситуация, при которой за невнесенную копейку член организации застройщиков должен будет уплатить рубль. В таком случае мера наказания будет явно не соответствовать степени финансового «преступления», несоизмерима последствиям нарушения обязательства. Суд при обращении к нему нарушителя с жалобой на такой размер пени вправе будет снизить его до справедливой и адекватной величины.

Как мы говорили выше, размер пени должен указываться в уставе организации застройщиков. Впоследствии общее собрание вправе изменить его. Собранию уполномоченных такое право тоже предоставлено. Согласно действующему законодательству в этом случае вносить изменение в устав в части изменения размера указанной в нем пени не требуется.

Контроль за внесением членами организации застройщиков взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени занимается правление. Требование об уплате пени должно носить письменный характер. Этот документ на практике чаще всего называется претензией. Претензия должна содержать сведения о размере подлежащей оплате пени, а также ее расчет, подписывать ее вправе председатель правления либо его заместитель. Подпись бухгалтера

*Окончание. Начало в предыдущем номере.

не придаст этой бумаге юридической силы, а потому такая претензия будет не обязательна для исполнения.

За систематическое невнесение паевого и других взносов **член организации застройщиков может быть исключен из организации.** Это предусмотрено п. 21 Положения об организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 (далее — Положение об организациях застройщиков). Систематическим невнесением признается невнесение членом организации застройщиков взноса в полном объеме в течение двух периодов подряд. Что касается взносов, уплачиваемых ежемесячно (например, паевой взнос), то тут под двумя периодами невнесения понимается 2-месячный срок. Несколько сложнее обстоит дело со взносами, которые уплачиваются однократно (например, вступительный взнос). Здесь двумя периодами невнесения платежа следует считать увеличенный вдвое срок уплаты взноса, установленный общим собранием. Так, если согласно уставу вступительный взнос должен быть внесен членом организации застройщиков в течение 30 дней, то основанием для исключения из организации будет являться 60-дневная просрочка его уплаты.

Применение такой жесткой меры ответственности, как исключение из организации застройщиков, **не допускается, если член организации уплатил хотя бы часть взноса в течение двух периодов подряд.**

Важным представляется вопрос о том, вправе ли организация застройщиков взыскивать пеню за просрочку внесения взноса со своего члена, который был исключен из нее за систематическое невнесение взноса. Наш ответ: не вправе. Наша позиция основывается на том, что согласно гражданскому законодательству понуждение неплательщика к уплате пени может иметь место только в том случае, если он обязан уплатить основной платеж (в нашем случае — взнос). Однако в случае исключения из организации застройщиков ее бывший член, как известно, освобождается от обязанности по внесению каких-либо взносов. Следовательно, привлекать его

к ответственности за просрочку внесения взноса организация застройщиков уже не вправе.

Возврат взносов

По общему правилу **внесенные членом организации застройщиков, не являющимся собственником помещения, взносы возврату не подлежат.** Исключение из этого правила составляет только паевой взнос, который подлежит возврату в порядке, установленном законодательством, уставом организации, решениями общего собрания (или собрания уполномоченных).

Член организации застройщиков, дом которой не завершён строительством (не завершена реконструкция дома), имеет право выйти из организации в любое время. В этом случае он должен расторгнуть договор строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков. Порядок расторжения этого договора, как правило, в нем же и предусматривается.

Вышедшему члену организации застройщиков, дом которой не завершён строительством (не завершена реконструкция дома), паенакопления должны быть возвращены в порядке, предусмотренном законодательством (Положение о порядке возврата дольщикам денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме и связанных с ним объектов недвижимости, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.09.2006 № 1207).

В случае, когда дом организации застройщиков завершён строительством (завершена его реконструкция), но член организации еще не стал собственником жилого или нежилого помещения в нем, он также имеет право выйти из организации застройщиков. Если член организации к моменту выхода не успел внести свой паевой взнос в полном объеме, то паенакопления возвращаются ему в соответствии с тем же актом законодательства, который указан в предыдущем абзаце.



Photo: ByMedia.Net

Если же член организации застройщиков уплатил паевой взнос в полном объеме, то в таком случае ему **возвращаются паенакопления в размере, соответствующем оценочной стоимости помещения.** Эта стоимость определяется рыночным методом согласно Положению об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 (далее — Положение об оценке). Денежные средства возвращаются бывшему члену организации в сроки, установленные решением общего собрания (или собрания уполномоченных), но не позднее 12 месяцев со дня принятия такого решения.

Если строительство (или реконструкция) дома не завершены, то вступающее в организацию застройщиков физическое лицо вносит паевой взнос в размере не менее паевого взноса выбывшего члена организации с учетом индексации. В случае завершения строительства (или реконструкции) дома, новый член организации, вступивший в нее вместо выбывшего лица, не успевшего стать

собственником помещения, вносит паевой взнос в размере, соответствующем оценочной стоимости помещения. Эта стоимость определяется согласно Положению об оценке, о котором упоминалось чуть выше.

Условия освобождения от уплаты подоходного налога

Как известно, суммы, направляемые на строительство (реконструкцию, приобретение) жилья в установленном законодательством порядке, льготируются при уплате с них подоходного налога. Часть заработка или дохода физического лица — члена организации застройщиков, направляемая на уплату паевого взноса, освобождается от обложения подоходным налогом. Эта процедура называется применением имущественного налогового вычета и регулируется ст. 166 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь. Согласно п. 1.1 этой статьи **член организации застройщиков вправе освободить от уплаты подоходного налога следующие денежные суммы:**

- направленные на уплату паевого взноса (за исключением пени за несвоевременное внесение паевого взноса);

- направленные на погашение «жилищных» кредитов банков (включая проценты по ним, за исключением процентов, уплаченных за несвоевременный возврат кредитов и (или) за несвоевременную уплату процентов по ним);

- направленные на погашение «жилищных» займов, полученных от белорусских организаций и (или) белорусских индивидуальных предпринимателей (включая проценты по ним, за исключением процентов, уплаченных за несвоевременный возврат займов и (или) за несвоевременную уплату процентов по ним).

Право на имущественный налоговый вычет имеют члены организации застройщиков, которые **состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в исполкоме (администрации района), иных государственных органах и других государственных организациях, организациях негосударственной формы собственности.** Таким правом могут воспользоваться лишь те из них, кто был признан нуждающимся в улучшении жилищных условий по основаниям, установленным законодательными актами (Жилищным кодексом Республики Беларусь, законом, указом Президента Республики Беларусь). Если член организации был поставлен на учет в своей организации в соответствии с ее внутренними (локальными) актами (что допускается законодательством), то право на имущественный налоговый вычет он не имеет.

В фактически произведенные расходы на строительство квартиры включаются в том числе расходы на работы, связанные с внутренней отделкой квартиры (при строительстве квартиры без внутренней отделки или с частичной отделкой), а также на приобретение строительных и отделочных материалов.

Сумма паенакоплений, возвращаемая члену организации застройщиков при выбытии из нее до завершения строительства жилого дома, подлежит обложению подоходным

налогом в установленном порядке (ч. 2 п. 1.28 ст. 163 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь).

Некоторые нюансы установления и внесения взносов

Каждый из взносов в организацию застройщиков **должен быть обоснован соответствующим расчетом.** Этот расчет должен представляться общему собранию организации. Только при применении этого правила общее собрание может принять достаточно взвешенное решение о размере того или иного взноса. Это правило должно быть незыблемым в практике деятельности любой организации застройщиков даже в том случае, когда законодательством не требуется составления расчета какого-либо из взносов.

Размер взносов может изменяться в том же порядке, в котором был установлен, то есть по решению общего собрания организации застройщиков. Основанием для принятия такого решения должен стать новый расчет взноса, в котором будут учтены изменения в составе расходов. Все изменения должны быть документально обоснованы.

На практике возникает иногда вопрос о том, вправе ли организация застройщиков устанавливать размер взносов в иностранной валюте. Этот вопрос имеет зачастую большое значение по причине частого и порой значительного роста цен на товары (работы, услуги) в нашей стране. По общему правилу (п. 1 ст. 298 Гражданского кодекса Республики Беларусь) **денежное обязательство должно быть выражено в белорусских рублях.** При этом может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах («специальных правах заимствования» и др.). В этом случае подлежащая оплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс

или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон.

Обязывать членов организации застройщиков уплачивать взнос, установленный в иностранной валюте, в какой-либо иной валюте кроме белорусских рублей можно только в случаях, прямо предусмотренных законодательством (Правила проведения валютных операций, утвержденные постановлением правления Национального банка Республики Беларусь от 30.04.2004 № 72). В настоящее время такое право организации застройщиков не предоставлено.

Как было указано выше, за несвоевременное внесение взносов члены организации застройщиков могут привлекаться к ответственности в виде уплаты пени. Если взнос установлен в иностранной валюте, то, несмотря на это, **расчет пени должен производиться в белорусских рублях**. В таком расчете размер задолженности, от которого рассчитывается пеня, определяется исходя из эквивалента неоплаченной суммы взноса в иностранной валюте, рассчитанного в белорусских рублях по установленному курсу, действующему на последний день срока внесения этого взноса. Пеня уплачивается в белорусских рублях за весь срок просрочки, включая день ее уплаты. На просроченную сумму пени пеня не начисляется.

Организация застройщиков **не вправе устанавливать для своих членов взносы, не предусмотренные законодательством**.

Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением, общим собранием (или собранием уполномоченных), а споры по этим вопросам — судом.

Взносы по новому Жилищному кодексу

Как известно, 28 августа 2012 г. Главой государства был подписан новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК). Он вступит в силу 2 марта

ООО “Механический завод” г. Молодечно изготовит:

- щиты учета и распределения электроэнергии;
- шкафы и корпуса под электроустановочные изделия;
- двери стальные квартирные;
- двери подъездные под домофон;
- ворота гаражные и въездные;
- заборы и решетки металлические;
- козырьки навесные и стеллажи;
- верстаки слесарные;
- опоры освещения;
- шкаф (кожух) под газовый счетчик, редуктор, баллон;
- шкафы гардеробные;
- подставки под стиральные машины;
- металлоизделия по индивидуальным заказам.

Посетите наш сайт: www.mzavod.by
Тел.: 8-0176-77-04-19, 77-10-54
8-044-758-25-19

Мы находимся:
222310, г. Молодечно, ул. Вокзальная, 1а

УНН 600542830
ОКПО 29094341
р/с 3012125554011
Центр банковских услуг №504
ОАО “БПС-Сбербанк”, г. Молодечно,
ул. Партизанская, д. 6, код 369

2013 г. В отличие от действующего в настоящее время ЖК, принятого еще 22 марта 1999 г., в новый ЖК **включена глава 31, в которой регулируются создание и деятельность организаций застройщиков в нашей стране**.

Нормы главы 31 нового ЖК во многом сходны с нормами ныне действующего Положения об организациях застройщиков. Это касается в том числе и правового регулирования порядка установления и внесения взносов в организацию застройщиков ее членами. По этой причине выводы и рекомендации, изложенные в настоящей статье, сохраняют свою актуальность и после 2 марта 2013 г.

В последующих номерах «УправДома» постараемся вернуться к этой теме и рассмотреть вышеизложенные проблемы уже применительно к товариществам собственников жилья.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Медиация в подрядных спорах

Юридический способ улаживания споров в сфере строительства предполагает немало различных вариантов действий, от переговоров до разбирательства в хозяйственном суде. В то же время количество судебных споров, вытекающих из подрядных правоотношений, ежегодно увеличивается.

Споры бывают разные...

Укрупненно все подрядные споры можно подразделить на три категории: не менее половины их относятся к категории расчетных, а оставшуюся часть за некоторым исключением делят иски об устранении недостатков и споры о расторжении договора.

В то же время **причины возникновения подрядных споров следующие:**

- срыв сроков строительства и взыскание санкций за их нарушение;
- ненадлежащее качество работы и отказ от гарантийного обслуживания;
- несоответствие работ проектно-сметной документации и требованиям нормативно-технической документации;
- ответственность за непредвиденные обстоятельства, в том числе осадки грунта, выход почвенных вод, пожар, стихийные бедствия, кражи и обрушения и прочее;
- причинение ущерба третьим лицам;
- простои, переработки и обоснованные увеличения стоимости;
- невыполнение работ после получения оплаты;
- неоплата проведенных работ;
- возврат авансовых платежей за работы, которые не произведены;

• несоблюдение обязательных требований законодательства при заключении договоров.

Однако нужно заметить, что **все споры, вытекающие из подрядных правоотношений, характеризуются своей высокой сложностью.** Особая сложность данных дел связана с необходимостью использования специальных познаний, огромным массивом специальной нормативно-технической документации, и сравнима разве что с налоговыми делами. При этом разрешение судебного спора с вынесением решения редко ставит точку в спорных правоотношениях: спор продолжается в стадии обжалования. Таким образом, длительность рассмотрения подобных споров растягивается на месяцы, в их рассмотрение вовлекаются судьи различных инстанций. А в это время строительные объекты и инвестиционные проекты остаются замороженными. Именно по этой причине на мирное урегулирование спора должны быть направлены усилия как судов, так и юристов.

В этой связи можно привести слова Дэвида Ричбелла (David Richbell), независимого коммерческого медиатора в сфере строительных споров, члена Королевского института дипломированных оценщиков и члена Королевского института арбитров, занимавшего

с 1996 по 2001 год пост директора Центра эффективного разрешения споров (Великобритания): «...медиация, несомненно, наиболее разумный способ урегулирования конфликтов. Стороны выигрывают не только потому, что находят разумное решение проблемы — они экономят массу времени, которое в противном случае ушло бы на защиту своей позиции или обвинение противника в ходе судебного разбирательства. Практически никогда не удается точно оценить временные затраты, кроме того, отрыв от работы может нанести огромный урон бизнесу. Наиболее важные сотрудники недоступны в тот момент, когда они больше всего нужны, компания больше не может тратить ресурсы и деньги на преумножение своего благосостояния, а честные и искренние люди попадают в глупое положение на перекрестном допросе в суде. Медиация позволяет избежать всего этого, способствуя быстрому и экономическому урегулированию конфликта на ранней стадии развития»¹.

На подобные подходы должны быть ориентированы и руководители предприятий. Вряд ли желает добра своему клиенту юрист, который от имени клиента говорит второй стороне в ходе переговоров в подрядном споре: «Увидимся в суде». Ничто иное, кроме как жажда личной наживы за счет повышенной стоимости юридических услуг на всех стадиях судебного процесса и личные амбиции, им не движут.

Консенсус вместо противостояния

Медиация, посредничество действительно являются методами, несущими огромный потенциал. И, наверное, уместно говорить не только о возможностях медиации при разрешении конфликтов, но и о превенции споров и

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

разногласий, неизбежно возникающих в процессе реализации строительных проектов любого масштаба. Такой подход и более продуктивен, и гораздо менее затратен. По мере усложнения производственных отношений и нарастания комплексности споров в различных сферах деятельности умелое и своевременное применение медиации может рассматриваться как инновационный подход, соответствующий запросам современного делового оборота и ведения бизнеса. Именно так воспринимается бизнесменами тенденция применения медиации при сопровождении строительных проектов, наметившаяся в последние несколько лет в США и в Европе. Сначала медиация применялась в сложных проектах, реализация которых затрагивала интересы не только непосредственно контрагентов проекта, но и третьих лиц, в числе которых могли оказаться государство, общественные объединения, отдельные граждане. Согласование этих интересов всегда являлось ключевым моментом в успешной реализации проекта в целом. Вот почему крупные строительные компании, дорожащие своим временем, деньгами и репутацией, стали прибегать к помощи так называемой многосторонней медиации. Очень скоро стало очевидно, что с точки зрения специфики строительного бизнеса медиация имеет целый ряд преимуществ.

¹ Медиация — переговоры, посредничество, разрешение конфликтов 2009-09-11. // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://subscribe.ru/archive/law.mediacia/200909/11140546.html>. Дата доступа 12.01.2011.

Исходя из всего сказанного, не удивительно, что в зарубежной практике уже складывается специальное направление медиации в строительном бизнесе. Вот почему плюсы применения медиации и посредничества в отечественной практике очевидны. Посредничество и медиация **сохраняют возможность ведения диалога между спорящими сторонами и тем самым предупреждают потери**, связанные с невозможностью продолжения активных действий при реализации проекта (а любой час простоя строительного объекта стоит огромных денег, не говоря уже о сроках, неисполнение которых влечет применение штрафных санкций и, как следствие, наносит непоправимый ущерб доверию со стороны инвесторов). И здесь уже можно говорить о социальной значимости посредничества и медиации как методов урегулирования споров, поскольку обманутые инвесторы — это не просто субъекты гражданских правоотношений, потерявшие свои деньги. Самое опасное в подобной ситуации то, что обманутыми инвесторами утрачивается доверие, в том числе и доверие к государству, которое не сумело их защитить. Нарастает ощущение бессилия, гнева и, как следствие, социальная напряженность. Государство же в этой ситуации может оказывать лишь косвенную помощь, с одной стороны, содействуя правовому просвещению лиц, вступающих в договорные отношения и несущих в них свою долю ответственности, с другой — формируя условия для включения в деловой оборот строительных компаний инструментов, содействующих проявлению ими социальной ответственности. И как раз одним из подобных инструментов являются медиация и посредничество.

Основная проблема хозяйственных судов — обстановка противостояния. Ведь **при рассмотрении дел в суде вероятность конфликтов в будущем повышается**, а исполнение решений часто носит принудительный характер при отсутствии заинтересованности ответчика.

Переговоры в процедуре посредничества и медиации лишены недостатков судебного способа разрешения конфликта и **направлены на достижение консенсуса между сторонами**. Степень доверия и скорость разрешения споров в этом случае высоки. Приход к некоему соглашению в ходе переговоров у посредника или медиатора снижает вероятность конфликтов в будущем и обеспечивает быстрое исполнение принятого решения. Важно также то, что переговоры проходят в менее формальной обстановке, в них принимают участие руководители сторон в споре и посредник, компетентный в предмете спора. Посредник объективен, он видит ситуацию «со стороны», и его главная задача состоит в том, чтобы привести стороны к взаимопониманию и заключению соглашения.

В ходе двусторонних переговоров участники конфликта редко способны прийти к общему знаменателю, потому что они не могут раскрыть друг другу всю информацию, касающуюся предмета спора, и увидеть картину целиком. Практически всегда каждая сторона полностью уверена в своей правоте. В то же время при урегулировании спора в процедуре посредничества (медиации) само собой предполагается раскрытие каждой стороной «всех карт» посреднику — именно это является одним из способов урегулирования спора. Зная сильные и слабые стороны каждой из сторон, посреднику легче определить ту «золотую середину» которая устроит обе стороны конфликта.

Инструменты и методы посредника

Анализ дел, вытекающих из подрядных правоотношений, успешно урегулированных в процедуре посредничества, дает возможность назвать определенные методы, позволяющие снять напряженность, нацелить стороны на

конструктивное разрешение конфликта и заключить в конце концов соглашение.

В первую очередь это **вопросы подготовки дела к рассмотрению**. При вынесении определения о подготовке дела к рассмотрению суд должен сразу предварительно определить возможные причины спора и с целью установления объективной истины по делу запросить у сторон такие документы, которые бы как облегчили работу посреднику, так и заставили посмотреть стороны на свои позиции по делу иными глазами: глазами объективной истины, увидеть то, что они видеть не хотели. По правде говоря, углубленная подготовка спора, вытекающего из подрядных правоотношений, к рассмотрению или разрешению его в процедуре посредничества на 50% обеспечивают залог успешного урегулирования его миром. Остальное уже зависит от профессионализма посредника.

Вопросы компетентности. Сделав собственные выводы о компетенции состава суда, исходя из содержания определения о возбуждении производства по делу и назначении подготовительного заседания, стороны в процедуре посредничества должны встретить посредника, олицетворяющего для них суд, столь же компетентного. Следует отметить, что в этой части имеются значительные проблемы, связанные в первую очередь с недостатком судебных посредников. Так, если за судьями хозяйственного суда закреплены определенные отрасли права в соответствии с их специализацией, то среди посредников такого нет, да и численность их, как правило, меньше численности судей. В то же время, поскольку иной альтернативы нет, задача суда, передающего дело в процедуру посредничества, — разъяснить посреднику все правовые нюансы рассматриваемого спора, которые могут возникнуть в процедуре посредничества со ссылкой на конкретные нормативно-технические и правовые акты. Указанные документы



лучше сразу приобщить к делу, поскольку и посредник, и стороны будут иметь возможность ознакомиться с ними. В процедуре посредничества судьи уже не смогут общаться со сторонами, в этой связи посредник должен быть подготовлен судом сразу.

Повысить доверие к посреднику могут приглашенные посредником специалисты, представители авторского и технического надзора. Посредник может самостоятельно пригласить их участвовать в переговорах. Также об этом может указать суд в определении об открытии процедуры посредничества и назначении заседания у посредника в соответствии со ст. 14 Кодекса Республики Беларусь о судостроительстве и статусе судей, ч. 2 ст. 27 и ст. 83 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь.

Взаимные уступки. Каждая сторона в споре имеет свою точку зрения и, даже допуская, что она не совсем верна, принципиально не хочет признать свою неправоту в споре. Анализ судебных дел, вытекающих из договора подряда, урегулированных хозяйственным судом Гродненской области в процедуре посредничества, показывает, что в конфликтах, как правило, имеется вина обеих сторон, а сам конфликт связан, в первую очередь, с нежеланием сторон услышать оппонента, и во вторую — с пренебрежением обеими сторонами договора нормативными предписаниями правовых и технических актов при исполнении договора.

Помочь снять напряжение может признание оппонентом того, что он также в чем-то неправ. Эта маленькая победа над оппонентом позволит другой стороне с чистой совестью также уступить: «ведь контрагент тоже был неправ». Главная задача посредника при этом — определить того участника спора, который более, так сказать, «склонен первым протянуть руку», и в этом желании его следует всячески поддержать, указывая на те стратегически большие выгоды, которые он получит этой маленькой уступкой, разумность и солидность такого хода.

Важный вопрос — это **модель индивидуального общения посредника со сторонами**. Если в споре стороны находятся в состоянии активного противостояния и явной вражды, основанной на личностных факторах, целесообразно применять метод кокуса, то есть раздельного общения посредника с каждой стороной. В этом случае посредник сможет настроить на доверительные отношения к себе каждую сторону, снизить накал конфликта и исключить конфронтацию при личной встрече сторон.

Важным залогом этого является **индивидуальный разбор допущенных ошибок** в ходе строительства с каждой из сторон. Признание сторонами своих ошибок завершает деструктивный элемент спора. Как правило, за всеми доводами о допущенных ошибках стоит банальное желание получить денежную компенсацию. Если произошел

факт взаимного признания допущенных сторонами ошибок, посредник должен поставить на этом точку и предложить сторонам не возвращаться более к этому вопросу. Спор следует перевести в сугубо денежную сферу, то есть в конструктивное русло, и способствовать достижению консенсуса по сумме отступного. Для этого необходимо определить сумму, которую желает получить истец и готов оплатить ответчик. Практика урегулирования споров в порядке посредничества показывает, что в 70% случаев взаимоприемлемая сумма находится посередине уточненных сторонами сумм. К достижению данной суммы следует идти, мотивируя каждую из сторон на совершение небольших шагов навстречу другой стороне. Сделав первый шаг, оппонент вправе рассчитывать на совершение ответного шага от другой стороны.

Компетенция принимать решения. В ходе переговоров необходимо обеспечивать присутствие лиц, в компетенции которых реально находится принятие решений. Часто представитель формально, уполномоченный на урегулирование спора в порядке посредничества имеет четкие инструкции от руководителя о пределах, на которых он вправе заключить соглашение. В этой связи после проведения подготовки и общения посредника с представителями каждой из сторон непосредственно на переговоры следует вызывать именно руководителей, которые на месте могут выйти за пределы своей первоначальной установки.

Взаимные усилия. В ходе переговоров посреднику целесообразно мысленно выбрать среди представителей каждой стороны по одному «союзнику», который нацелен на конструктивное решение спора. Убеждение данного представителя позволяет снизить накал противостояния во всей команде стороны.

Поиск «золотой середины». В завершение подготовки представителей сторон к переговорному процессу посреднику





издательский дом
СТАТУТ

Тел.: (29) 393 84 97
e-mail: mail@statut.by

ООО Издательский дом «СТАТУТ»
оказывает следующие виды услуг:

- дизайн и верстка текста;
- корректура и редактирование текста (русский и белорусский языки).

Цена договорная.

УНП 191297522

следует предложить каждой из сторон выработать до трех вариантов условий возможного соглашения от минимально возможных до наиболее благоприятных. Зная их, посреднику легче определить «золотую середину».

Особенностью споров по договорам строительного подряда является **необходимость назначения экспертизы** в случае возникновения между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон (п. 5 ст. 673 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Об этом также указано и в п. 13 и 18 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 23.12.2005 № 33 «О некоторых вопросах рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда». Одним из аргументов, который может быть использован посредником при переговорах, является высокая стоимость проведения экспертизы и ее перспективы. В этой связи посредник может предложить сторонам предварительно выяснить у нескольких экспертных организаций интересующие их вопросы. Практика показывает, что после получения первичной информации, накал противоборства может быть снижен, а стороны настраиваются на конструктивный диалог.

Целесообразной является также практика приглашения в заседания у посредника экспертов, выбранных

сторонами для определения объема вопросов которые, возможно, будут поставлены перед экспертом, если дело вернется судье без заключенного соглашения, и определения стоимости экспертизы. Часто после подобного общения потребность в экспертизе отпадает сама собой и спор перетекает из плоскости качества и методики расчета стоимости работ в другое русло.

Международные стандарты — гарантия безопасности

Завершая, необходимо отметить, что процедуры урегулирования спора в порядке посредничества (медиации) и переговоров будут намного более эффективны и целесообразны, если стороны стремятся разрешить спорную ситуацию и предотвратить конфликты в будущем. При этом полное устранение возможности предъявления претензий — основная задача, которую необходимо решить путем распределения ответственности на стадии заключения договора. Более подробное описание в контракте всех обязанностей сторон, ответственности, взаимных обязательств и ограничений позволит успешно разрешать большинство конфликтов без обращения в суд еще на стадии переговоров.

Следует заметить, что используемые отечественными подрядными организациями формы договоров редко

могут быть признаны таковыми. В качестве противоположного примера можно привести **типовые проформы контрактов, разработанные Международной федерацией инженеров-консультантов — FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Conseils)²**. Республику Беларусь в данной международной организации представляет Белорусская ассоциация инженеров-консультантов. Всего под эгидой FIDIC появилось на свет 9 типовых контрактов, 8 из которых имеют неофициальное название «по цвету». Первоначально были выпущены 5 основных проформ:

- «Условия контракта на сооружение объектов гражданского строительства» («Красная книга») — «Conditions of Contract for Works in Civil Engineering Construction» («Red Book»);

- «Условия субдоговора на сооружение объектов гражданского строительства» — «Conditions of Subcontract for Works in Civil Engineering Construction»;

- «Типовой договор между заказчиком и консультантом на оказание услуг» («Белая книга») — «Client/Consultant Model Services Agreement» («White Book»);

- «Условия контракта на проектирование, строительство и сдачу объектов «под ключ» («Оранжевая книга») — «Conditions of Contract for Design-Build and Turnkey» («Orange Book»);

- «Условия контракта на электромонтажные работы и работы по монтажу механического оборудования» («Желтая книга») — «Conditions of contract for Electrical and Mechanical Works» («Yellow Book»).

В 1999 году было разработано еще 4 формы:

- «Условия контракта на строительство» — «Conditions of Contract for Construction, First Edition», 1999 — рекомендуются при проведении строительных или инженерных работ,

спроектированных заказчиком или его представителем, инженером;

- «Условия контракта на поставку оборудования, проектирование и строительство» — «Conditions of Contract for Plant and Design and Build, First Edition», 1999 — рекомендуются при поставке и монтаже электрического и / или механического оборудования, а также при разработке проекта и выполнении строительных или инженерных работ;

- «Условия контракта для проектов, выполняемых «под ключ» — «Condition for Contract for EPC Turnkey, First Edition», 1999 — могут применяться при сооружении «под ключ» полностью оборудованного и готового к эксплуатации завода, электростанции, объекта инфраструктуры или другого аналогичного объекта, где, во-первых, важна точность оценки конечной стоимости объекта и сроков его выполнения и, во-вторых, подрядчик несет всю полноту ответственности за разработку проекта и осуществление работ с минимальным участием заказчика;

- «Краткая форма контракта» — «Short Form of Contract, First Edition», 1999 — рекомендуется при выполнении строительных и инженерных работ с относительно малым объемом инвестиций.

При составлении проектов своих договоров подряда юристам предприятий целесообразно анализировать указанные типовые формы с тем, чтобы перенимать лучший зарубежный опыт и упреждать возможные споры в будущем.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
судья хозяйственного суда
Гродненской области,
заместитель председателя
Гродненского областного отделения
Союза юристов

² Белявский С.С. Договоры международного подряда: формы и содержание. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 (Электронный ресурс) / ООО «ЮрСпектр». — Минск, 2011.

Могут ли в одном ТС состоять жители нескольких жилых домов?

Вопрос, вынесенный в заголовок статьи, родился у нас не случайно — он поступил в «УправДом» от читателей. Ответить на него быстро и кратко, увы, не получилось — слишком сложной оказалась проблема, поэтому, во-первых, приведем развернутый ответ, а во-вторых, постараемся рассмотреть поставленный вопрос досконально в разрезе действующего и не только действующего законодательства.

Итак, как говорится в одной известной телепрограмме, внимание, вопрос!

Наше товарищество собственников жилья (ТСЖ) состояло сначала из одного дома. Затем к нам присоединили еще один дом. Но как? Провели подобие общего собрания в присоединяемом доме, написали протокол, и с 1 числа месяца данный дом стал числиться в нашем ТСЖ. Нас, жителей первого дома, никто не спрашивал — это первое. Второе: как можно к юридическому лицу (ТСЖ) просто так присоединить дом. Считаем, что здесь нарушены наши права. Ведь надо было зарегистрироваться второму дому как юридическому лицу, затем провести реорганизацию в виде слияния, и только после этого дом считался бы присоединенным. У нас возникли следующие вопросы:

- *имело ли право руководство ТСЖ таким образом присоединить второй дом к действующему ТСЖ?*
- *если присоединение было незаконным, то как нам исправить данную ситуацию?*

Краткий вывод после прочтения этого вопроса заключается в следующем: в рассматриваемом случае допущены серьезные

нарушения законодательства о товариществах собственников, ущемляющие права членов действующего ТС, созданного на базе одного многоквартирного дома, и влекущие за собой необходимость приведения всех сторон возникшего правоотношения в первоначальное положение. Проще говоря, **включение собственников второго многоквартирного жилого дома в состав действующего ТС является незаконным, они должны быть исключены из состава товарищества с момента их внесения в реестр его членов, им должно быть разъяснено их право на создание собственного ТС на базе своего дома.** Вынести соответствующее решение может местный исполком (администрация района) либо суд.

Однако, как уже говорилось выше, учитывая, что заданный вопрос достаточно сложен, что в нем затрагиваются серьезные проблемы, касающиеся деятельности многих ТС, и тот факт, что законодательство о товариществах собственников изменится с 2 марта 2013 г., мы решили дать развернутое и как можно более аргументированное обоснование нашего ответа. Содержащиеся в статье обоснования и выводы могут быть использованы авторами вопроса, также иными членами действующих ТС,

попавших в аналогичную ситуацию, для составления письменного обращения в компетентный государственный орган.

Правовые нормы

Начнем с главного — перечислим **основные нормативные правовые акты, регулирующие рассматриваемые вопросы**. Ими являются:

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее — ГК);
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 № 428-З (далее — ЖК);
3. Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон о совместном домовладении);
4. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимого имущества);
5. Типовой устав товарищества собственников, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав ТС);

Необходимо сразу отметить, что проблеме мы рассматриваем уже в разрезе норм нового ЖК, который вступит в силу 2 марта 2013 г. В отличие от пока еще действующего, он включает в себя главу 32, в которой регулируются вопросы создания и деятельности товарищества собственников.

Также в связи с принятием нового ЖК в Закон о совместном домовладении внесены изменения (п. 2 ст. 222 ЖК), согласно которым со 2 марта 2012 г. **действие названного Закона не будет распространяться на отношения собственности совместного домовладения в жилищном фонде** (ч. 2 ст. 2 Закона о совместном домовладении в новой редакции). В ведении этого Закона останутся только товарищества собственников нежилых помещений.

Типовой устав ТС с 2 марта 2013 г. уже не будет действовать в отношении товариществ, созданных на базе объектов недвижимости

жилищного фонда. Учитывая, что в новом ЖК отсутствует поручение Правительству по принятию такого рода документа, названным ТС придется самостоятельно приводить свои уставы в соответствие с нормами главы 32 ЖК.

О правах на общее имущество разных многоквартирных домов

Для того чтобы ответить на поставленный вопрос, следует прежде всего разобраться в том, может ли собственнику жилого (нежилого) помещения многоквартирного жилого дома принадлежать доля на праве собственности на общее имущество другого многоквартирного жилого дома (при отсутствии, разумеется, у него права собственности на какое-либо помещение в том другом доме). А разобраться в этом позволит нам анализ базовых понятий законодательства о совместном домовладении. Как показывает правоприменительная практика, причиной многих проблем, возникающих в деятельности ТС, как раз и является непонимание этих понятий, путаница между их юридическим и обыденным смыслом.

Как известно, жилое помещение (квартира) в многоквартирном жилом доме является самостоятельным объектом недвижимого имущества, право собственности на которое подлежит государственной регистрации с выдачей соответствующего свидетельства (удостоверения). Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также **доля в праве собственности на общее имущество дома** (ст. 273 ГК). Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 274 ГК). Общим имуществом многоквартирного жилого дома признаются общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры,

обслуживающие более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество (п. 1 ст. 274 ГК).

В Законе о совместном домовладении дано более широкое понятие общего имущества. В соответствии со ст. 1 названного Закона **к общему имуществу относятся:**

- обслуживающие более одного собственника части недвижимого имущества: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства;
- отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания;
- право землепользования.

Как следует из вышеприведенных норм в их совокупности, собственнику квартиры принадлежит доля в общем имуществе того жилого дома, в котором расположена эта квартира.

В то же время в составе общего имущества могут быть также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию многоквартирного жилого дома. К таким объектам могут относиться сооружения, в которых расположены, например, подсобные помещения собственников квартир дома. В юриспруденции вещь, предназначенную для обслуживания другой (главной) вещи и связанную с ней общим назначением, именуют принадлежностью этой главной вещи (ст. 135 ГК). Разумеется, многоквартирный жилой дом не может служить принадлежностью другого такого же дома, так как является юридически самостоятельным зданием. Таким образом, **из определения понятия общего имущества следует, что собственнику жилого (нежилого) помещения многоквартирного дома не может принадлежать доля в праве собственности на общее имущество другого многоквартирного жилого дома.**

Теперь следует разобраться, что же такое совместное домовладение. Статьей 1 Закона о совместном домовладении установлено следующее: совместное домовладение — это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего:

- земельный участок,
- расположенные на этом земельном участке здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью.

Как видно, здесь идет речь, в частности, о здании или зданиях. На первый взгляд, кажется, что это могут быть два или более многоквартирных жилых дома. Однако это только на первый и вдобавок невнимательный взгляд. Если более внимательно вчитаться в определение совместного домовладения, то понятно, что речь идет о том, что здания и (или) иные объекты недвижимости (например, сооружения) располагаются на одном земельном участке. Однако каждый многоквартирный жилой дом должен размещаться на отдельном участке земли, выделенном специально для строительства этого дома. Причем государственная регистрация создания здания осуществляется после государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено (п. 1 ст. 10 Закона о государственной регистрации недвижимости). Получается, что зданиями, расположенными на одном земельном участке, многоквартирные жилые дома быть не могут.

Чтобы понять, о каких же тогда зданиях и (или) иных объектах недвижимости идет речь в рассматриваемом случае, следует обратиться к определению общего имущества. Из этого определения следует, что к общему имуществу относятся отдельно стоящий объект (принадлежность главной вещи), служащий целевому использованию основного здания (главной вещи — многоквартирному жилому дому). Такие «соподчиненные» объекты как раз-таки

могут располагаться на одном земельном участке. Таким образом, **совместное домовладение представляет собой правоотношения собственников недвижимого имущества, в состав которого не могут входить два и более многоквартирных жилых дома.**

Мы понимаем, что изложенные выше рассуждения непросты для понимания. Однако причина таких трудных для восприятия логических конструкций кроется в сложности определений базовых понятий законодательства о совместном домовладении. А их словесная «нагроможденность», в свою очередь, объясняется желанием законодателя включить в эти понятия все возможные варианты их практического воплощения. И, как показала практика, это желание сыграло своего рода злую шутку: нашим народом были изобретены такие причудливые формы их практической реализации, о которых законодатель, пожалуй, и не подозревал.

Создание ТС на базе нескольких домов согласно Закону о совместном домовладении

Согласно ст. 20 Закона о совместном домовладении товариществом собственников признается объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных настоящим Законом и его уставом. О том, что включает в себя недвижимое имущество совместного домовладения, мы писали в предыдущей части нашей статьи.

В ст. 20 Закона о совместном домовладении также предусмотрено, что **допускается создание одного ТС на базе нескольких объектов недвижимого имущества.** Разумеется, речь идет о самостоятельных объектах недвижимого имущества, не связанных между собой отношениями «главная вещь – принадлежность главной вещи». В качестве таких самостоятельных объектов недвижимого

имущества представляются, как минимум, два многоквартирных жилых домов. Проанализируем такой вариант создания и деятельности товарищества собственников.

Сначала поговорим **о создании ТС на базе нескольких многоквартирных жилых домов.**

Сразу же обратим внимание читателя на то, что в ст. 20 Закона о совместном домовладении речь идет именно **о создании (!)** ТС на базе нескольких объектов недвижимого имущества. Товарищество собственников как юридическое лицо создается путем государственной регистрации в установленном порядке. В той же статье названного Закона указано, что ТС считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации. Это означает, что определиться с тем, на базе каких объектов недвижимого имущества создается товарищество, собственникам помещений следует к моменту государственной регистрации этого товарищества.

В рассматриваемом нами случае, описанном в вопросе читателей, государственная регистрация ТС на базе двух многоквартирных жилых домов осуществлена не была. Собственники квартир второго дома просто влились (вошли в состав) действующего ТС, созданного (зарегистрированного) ранее. Здесь произошла подмена юридического смысла понятия «создание» обыденным смыслом. С житейской точки зрения создавать некую общность людей можно сколько угодно раз. Однако с юридической точки зрения **дважды создать (зарегистрировать) одно и то же юридическое лицо, разумеется, невозможно.**

Законодательство допускает создание юридического лица также и путем слияния двух юридических лиц (ч. 1 п. 4 ст. 53 ГК). Понятное дело, что в этом случае к моменту государственной регистрации реорганизуемого юридического лица должны быть созданы (зарегистрированы) два юридических лица, подлежащих слиянию. В обоих товариществах высший орган управления (общее собрание) должно

квалифицированным большинством голосов принять решение о реорганизации путем слияния. В нашем случае **для слияния не хватило самой «малости» — второго юридического лица.**

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что в рассматриваемом случае процедура создания ТС на базе двух многоквартирных жилых домов была произведена с нарушением норм Закона о совместном домовладении. Это не означает, что государственную регистрацию товарищества в его нынешнем виде (де-факто действующего на базе двух многоквартирных домов) следует признавать недействительной. Для такого признания отсутствуют правовые основания. А вот действия должностных лиц товарищества по включению в его состав собственников другого многоквартирного жилого дома являются неправомерными и ущемляющими права законных членов товарищества. **Это является основанием для обжалования таких действий в административном или судебном порядке.**

Теперь поговорим **о деятельности ТС на базе нескольких многоквартирных жилых домов.**

Итак, мы пришли к выводу о том, что нельзя создать ТС на базе двух (и более) многоквартирных жилых домов путем внесения в реестр его членом собственников другого многоквартирного дома. Ну а если такое товарищество изначально зарегистрировано в полном соответствии с правовыми нормами, то как тогда оно может функционировать, не нарушая положения законодательства, касающиеся прав членом товарищества на общее имущество домов, на базе которых оно создано? Проще говоря, имеет ли член такого товарищества право на долю в праве собственности на общее имущество другого многоквартирного дома, в котором у него нет ни одного помещения в собственности?

При анализе определения понятий общего имущества и совместного домовладения мы установили, что отсутствие в собственности лица помещения в многоквартирном жилом доме влечет отсутствие

у него права на долю в праве собственности на общее имущество этого дома. Это правило **незыблемо** даже в том случае, когда товарищество собственников создано на базе нескольких многоквартирных жилых домов. Доказательством этого постулата может служить хотя бы то, что ни в Законе о совместном домовладении, ни в ГК не предусмотрено исключение из изложенного выше общего правила специально для членом «многоликих» товариществ.

Что это означает на практике? Это означает, в частности, что **члены «многоликого» ТС на заседаниях общего собрания не вправе принимать участие (голосовать) при решении вопросов, связанных с содержанием, использованием и распоряжением общим имуществом того многоквартирного дома, в котором им не принадлежит ни одно из помещений.** Право голоса при решении таких вопросов должно исходить не только из самого факта членства в товариществе, а еще и из факта наличия права на долю в праве собственности на общее имущество конкретного дома. Ведь товарищество по своей юридической природе есть ни что иное как форма управления конкретным недвижимым имуществом, в котором член товарищества обладает и помещением, и долей в праве собственности на общее имущество.

Иными словами, при рассмотрении вопросов повестки дня общему собранию **необходимо будет каждый раз фильтровать их** на предмет того, кто из членом товарищества вправе по нему голосовать, каков должен быть кворум и какое количество голосов будет достаточным для принятия по ним решения и т.д. и т.п. Законодательством не установлен алгоритм такого рода действий. По этой причине мы выражаем серьезное сомнение в том, что действующие товарищества, созданные на базе нескольких многоквартирных жилых домов, способны самостоятельно выработать такой алгоритм без нарушения правовых норм и без ущемления прав своих членом.

По нашему глубокому убеждению, в норме ст. 20 Закона о совместном домовладении законодатель все-таки **не вкладывал**

возможность создания одного ТС на базе нескольких объектов недвижимого имущества в виде многоквартирных жилых домов. К слову, в новом ЖК варианты объединения объектов недвижимого имущества расписаны четко и однозначно (об этом более подробно мы расскажем в последней части нашей статьи).

Как членам ТС защитить свои права

Как мы указывали выше, защищать свои права членам товарищества собственников можно двумя путями — в административном и судебном порядке. Опишем каждый из них.

1. Административный способ защиты.

Прежде чем писать жалобу или иное обращение, надо четко определить, кто вправе рассматривать ее по существу. Сразу же напрашивается ответ на этот вопрос: обращаться надо в прокуратуру. Действительно, одной из задач прокуратуры является осуществление надзора за точным и единообразным исполнением нормативных правовых актов государственными и иными органами, организациями и гражданами (п. 1 ст. 4 Закона Республики Беларусь от 08.05.2007 № 220-3 «О прокуратуре Республики Беларусь»). Да, в прокуратуру можно обратиться. И все-таки предпочтительным нам видится обращение в государственный орган, который в отличие от прокуратуры, «отвечающей» за все, осуществляет контроль в конкретной узкой сфере. В нашем случае — контроль за деятельностью товариществ собственников.

Таким государственным органом является **местный исполнительный и распорядительный орган** (исполком, местная администрация). Согласно п. 1.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории осуществляют координацию и контроль за

деятельностью ТС и организаций застройщиков, принимают меры по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников и организаций застройщиков. Кстати, аналогичная норма содержится в п. 2 ст. 220 нового ЖК.

При составлении и направлении письменной жалобы следует руководствоваться положениями Закона Республики Беларусь от 18.07.2011 № 300-3 «Об обращениях граждан и юридических лиц». Согласно п. 2 ст. 12 этого Закона **письменная жалоба гражданина (граждан) должна содержать:**

- наименование и (или) адрес организации либо должность лица, которым направляется жалоба;
- во либо инициалы и адрес места жительства гражданина (граждан);
- изложение сути жалобы;
- личную подпись гражданина (граждан).

Суть жалобы может излагаться в следующем порядке: фактические обстоятельства дела (излагаются, как правило, в хронологическом порядке), указание на обжалуемые действия конкретных должностных лиц товарищества, указание на нарушенные этими должностными лицами нормы законодательства, просьба об устранении допущенных нарушений (желательно, чтобы просьба была как можно более конкретной).

Конечно, лучше, если жалоба будет направлена от имени нескольких членов ТС. В этом случае в жалобе должны быть указаны сведения о каждом из заявителей, и они все должны подписать жалобу.

Анонимная жалоба в данном случае рассматриваться не будет.

Допускается направление жалобы в электронном виде. Электронная жалоба направляется в государственный орган посредством глобальной компьютерной сети Интернет на адрес его электронной почты либо размещается в специальной рубрике на его официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет. По нашему мнению, в рассматриваемом случае в большей степени подойдет все-таки письменная

форма жалобы и ее направление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

По общему правилу обращения должны быть рассмотрены не позднее 15 дней со дня регистрации обращения. Однако если обращение потребует дополнительного изучения и проверки, срок рассмотрения увеличивается до одного месяца. Думается, что в нашем случае, скорее всего, потребуется дополнительное изучение и проверка фактов, изложенных в жалобе.

Ответ на жалобу может быть обжалован в вышестоящий государственный орган, после чего — в суд.

2. Судебный способ защиты.

Жалоба на действия должностных лиц ТС подается в суд по месту нахождения товарищества. Срок для подачи жалобы — в течение одного месяца со дня получения отказа в удовлетворении жалобы, при отсутствии ответа — со дня истечения месячного срока после подачи жалобы. Жалоба должна быть оплачена государственной пошлиной по ставке 1 базовая величина (100 000 руб.).

Жалоба должна содержать:

- наименование суда, в который она подается;
- фамилию, собственное имя, отчество и место жительства заявителя;
- наименование и место жительства (место нахождения) организации, должностного лица, чьи действия обжалуются;
- наименование документа (жалоба);
- указание на обжалуемые действия (бездействие), на мотивы (основания) жалобы, то есть юридические факты и иные обстоятельства, свидетельствующие о незаконности или необоснованности действий (бездействия);
- указание на то, какие конкретно права нарушены или какие обязанности неправомерно возложены на заявителя;
- информацию о соблюдении досудебного порядка рассмотрения жалобы (о подаче аналогичной жалобы в вышестоящий государственный орган и результатах рассмотрения этой жалобы);

- конкретное требование заявителя в отношении неправомерного действия (бездействия);

- перечень приложений;
- подпись заявителя и дату подачи.

К жалобе прилагаются:

- копии жалобы по числу должностных лиц, чьи действия обжалуются;
- документ об уплате государственной пошлины;
- документы о соблюдении досудебного порядка рассмотрения жалобы (решение, принятое по жалобе вышестоящим государственным органом).

Дела по жалобам на незаконные действия и решения государственных органов, организаций и должностных лиц рассматриваются судом в течение одного месяца со дня поступления заявления в суд.

О создании ТС на базе нескольких домов согласно новому ЖК

Как мы указывали выше, новый ЖК будет регулировать порядок создания и деятельности товариществ собственников с 2 марта 2013 г.

В процесс создания ТС внесены некоторые коррективы. Так, согласно п. 5 ст. 207 нового ЖК создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;
- несколько многоквартирных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

На этих двух вариантах Кодекс ставит точку. Это означает, что **создание ТС на базе несколько многоквартирных жилых домов с 2 марта 2013 г. не допускается**. То есть зарегистрировать такое

товарищество или создать его путем слияния «одномонных» товариществ будет уже нельзя.

Возникает резонный вопрос: а как быть с теми товариществами, которые уже созданы и действуют на базе нескольких многоквартирных жилых домов? В новом ЖК не предусмотрено, что такие товарищества должны пройти перерегистрацию в течение необходимого срока. Получается, что они могут и после 2 марта 2013 г. спокойно существовать со всеми своими внутренними метастазами? По нашему мнению, это не так.

Согласно п. 1 ст. 221 нового ЖК к жилищным отношениям, возникшим до вступления в силу Кодекса, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникли после вступления его в силу. Получается, что после 2 марта 2013 г. к правам и обязанностям «многоликих» товариществ будут применяться правовые нормы, которые содержат запрет не только на создание таковых, но и, разумеется, на их деятельность. Дабы не оказаться вне закона, таким товариществам придется стать «одноликими».

Что можно сделать в такой ситуации, как привести свое состояние в соответствие с положениями нового ЖК? Ответ прост: следует **провести реорганизацию путем выделения**. Согласно п. 4 ст. 54 ГК при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них в соответствии с разделительным балансом переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица.

Государственная регистрация товариществ собственников, созданных путем выделения, осуществляется на основании п. 13 Положения о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1. Согласно п. 13 указанного Положения для государственной регистрации выделенных товариществ в регистрирующий орган необходимо представить:

- заявление по установленной форме,
- устав в двух экземплярах без нотариального засвидетельствования, его электронная копия (в формате .doc или .rtf);
- оригинал либо копию платежного документа, подтверждающего уплату государственной пошлины в размере 0,5 базовой величины (50 000 руб.).

Для проведения процедуры реорганизации путем выделения **потребуется принять соответствующее решение** общим собранием прежнего ТС, после чего общее собрание выделенного товарищества должно утвердить свой собственный устав (он и будет подаваться в регистрирующий орган), избрать собственные органы управления и контроля, решить иные организационные вопросы.

ГК предусматривает и такой способ реорганизации, как разделение. Этот способ отличается от выделения тем, что если при выделении прежнее юридическое лицо сохраняется (и, значит, ему не надо регистрироваться), то в результате разделения все получившиеся юридические лица считаются вновь созданными (и им всем придется проходить процедуру государственной регистрации, что называется, с нуля). Как видим, разделение — более трудоемкий процесс с точки зрения прохождения регистрационных процедур. К тому же, по нашему мнению, в рассматриваемом случае, по сути, будет происходить выделение товариществ на базе каждого многоквартирного дома из «многоликого» товарищества, которое в конечном итоге должно остаться с одним из этих домов.

Если «многоликое» товарищество после 2 марта 2013 г. будет продолжать свою деятельность с нынешним составом многоквартирных жилых домов, то это может рассматриваться как деятельность с грубыми нарушениями законодательных актов. В таком случае в соответствии с п. 2 ст. 57 ГК такое товарищество может быть ликвидировано по решению суда.

Игорь БУЕВИЧ, 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.