

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Товариществам собственников жилья
нужен новый Устав!

Ипотечное кредитование:
проблемы и перспективы

Компетенция и правовой статус
ревизионной комиссии ЖПК

№9 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

Бувеч И.

Товарищества собственников жилья: новый ЖК — новый Устав! 2

Взгляд на проблему

Синица А., Александрович Т.

Ипотечное кредитование жилищного строительства, или
Как удовлетворить потребности граждан в доступном жилье? 9**Status Quo**

Бувеч И.

Компетенция и правовой статус ревизионной комиссии ЖПК 12

Суд идет!

Белявский С.

Порядок передачи дел для рассмотрения в третейском суде 16

Ваш вопрос – наш ответ

Бувеч И.

Некоторые вопросы осуществления председателем ТС своих функций 20

Строить и жить помогаем

Белявский С.

Качество строительно-монтажных работ:
мнение заказчика учитывается 22**Nota Bene**

Рубис Е.

Наследование в Республике Беларусь: общие принципы 28

Журнал «УправДом»
№ 9, декабрь 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

Товарищества собственников жилья: новый ЖК – новый Устав!

На протяжении последнего полугодия «УправДом» знакомил своих читателей с различными новшествами, которые принесет в жилищные отношения новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК), вступающий в силу 2 марта 2012 г. На сегодняшний день без должного внимания с нашей стороны осталась, пожалуй, одна довольно важная для нашей аудитории тема: что изменится в деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) с весны грядущего года?

То, что эта тема волнует нашего читателя, явствует из вопросов, поступающих в редакцию. Вот, в частности, один из них:

Уважаемые издатели журнала «УправДом», огромная просьба в ближайших выпусках уделить внимание теме «Устав товарищества собственников». В марте 2013 года вступает в силу новый ЖК. Просим дать ответы на такие вопросы:

- *какие необходимо сделать изменения на основании нового ЖК РБ в уставе?*
- *кто должен подписывать устав?*
- *какие пункты в уставе можно изменять, а какие нет, не нарушая закона и нормативных актов?*
- *как защитить интересы членов товарищества, четко прописывая обязанности председателя?*
- *что нужно записать в уставе, чтобы легко было расторгнуть договор с председателем, не собирая для этого общего собрания товарищества (так как кворум тяжело собрать)?*

Без затруднений ответим сразу на главный вопрос о том, какие пункты устава действующего ТСЖ

надо менять. Наш ответ будет прост: **корректировать надо все пункты устава!** Иными словами, **устав придется изложить в новой редакции.** Причем это будет проще сделать, чем пытаться вносить коррективы в действующий устав. Во втором случае придется делать двойную работу: анализировать как нормы ранее действовавшего Типового устава товарищества собственников, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав ТС), так и положения нового ЖК. А после этого придется еще хорошенько подумать, как их совместить. Это даже опытному юристу бывает нелегко сделать. В заключение этой статьи мы предложим действующим ТСЖ и их членам наиболее простой вариант решения этой проблемы.

Изложим некоторые наиболее значимые изменения, которые **следует вносить в устав ТСЖ после 2 марта 2013 г.**, а также дадим пояснения по применению некоторых правовых новелл.

Об общем собрании членов ТСЖ

В качестве высшего органа управления ТСЖ может уже выступать не только общее собрание, но и **собрание уполномоченных**. Собрание уполномоченных может создаваться при наличии в ТСЖ более 50 членов. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов ТСЖ, из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых 5 членов ТСЖ. В уставе можно предусмотреть иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. На собрании уполномоченных каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов ТСЖ. При этом количество голосов каждого члена ТСЖ пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество. Компетенция собрания уполномоченных аналогична компетенции общего собрания.

Согласно ЖК **изменяется количество голосов, при которых общее собрание считается правомочным для принятия решений по вопросам, которые входят в ее исключительную компетенцию**. Если по Типовому уставу ТС в этом случае требуется присутствие членов ТСЖ, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех членов ТСЖ, то согласно ЖК — **более чем 1/2 голосов** от их общего количества.

В исключительную компетенцию общего собрания включены новые полномочия (п. 4 ст. 215 ЖК). Согласно ЖК

Электронный журнал
"Секретар. by" —
надежный помощник секретаря!



Подписаться можно

на www.statut.by

общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления. По нашему мнению, эта норма носит вполне разумный характер, так как в актах гражданского законодательства коллегиальные органы типа правления часто воспринимаются как органы, действующие в период между заседаниями высшего органа управления и разрешающие некоторые оперативные вопросы, относящиеся по своей сути к компетенции высшего органа управления.

В отличие от Типового устава ТС ЖК предусматривает **возможность отказа правления ТСЖ в проведении внеочередного общего собрания**. Причиной отказа является несоблюдение установленного ЖК порядка подачи соответствующего предложения или требования. В ЖК предусмотрено, что при отказе правления в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин

инициаторы проведения внеочередного общего собрания вправе сами созвать его в установленном порядке.

В ЖК определен срок, в течение которого правление или его председатель должны направлять каждому члену ТСЖ письменные уведомления о проведении общего собрания. Он составляет **не менее 10 дней** до даты проведения общего собрания. Изменено количество голосов, при котором повторное общее собрание считается правомочным. Если по Типовому уставу ТС для признания повторного собрания правомочным требуется, чтобы на нем присутствовали члены ТСЖ, обладающие более 1/2 голосов от общего числа голосов всех членов товарищества, то по ЖК — **не менее 1/4 голосов** от их общего числа.

По ЖК принятие общим собранием решения путем проведения письменного опроса осуществляется посредством направления членам ТСЖ не опросного листа, как это предусмотрено в Типовом уставе ТС, а **бюллетеня для голосования**. В ЖК более подробно изложено содержание этого документа, расписан порядок подсчета голосов и оформления правлением результатов проведенного письменного опроса.

Полностью изменены положения Типового устава ТС, касающиеся определения количества голосов, необходимых для принятия общим собранием решений по вопросам, которые входят в его исключительную компетенцию.

О правлении ТСЖ и председателе правления ТСЖ

Важным изменением в системе органов управления ТСЖ является то, что если согласно Типовому уставу ТС таких органов всего два — общее собрание, правление или председатель товарищества, то по ЖК их уже три — общее собрание (собрание уполномоченных), правление и председатель правления.


По Типовому уставу ТС у ТСЖ существует выбор: избирать в качестве исполнительного органа коллегиальный орган (правление) или единоличный орган (председателя товарищества). А **согласно ЖК придется избирать все три органа** — общее собрание (собрание уполномоченных), правление и председатель правления.

Согласно Типовому уставу ТС правление является исполнительным органом ТСЖ. ЖК не определяет конкретный правовой статус правления, а также его председателя. Анализ норм ЖК дает основание полагать, что правление и его председатель являются органами управления ТСЖ, разделившими между собой функции исполнительной власти в товариществе.

В отличие от правления, избираемого согласно Типовому уставу ТС всего на 2 года, по ЖК **правление может избираться уже на срок до 5 лет**. Этот орган сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

По ЖК **правление уже не вправе избирать своего председателя**. К компетенции правления относится назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение его (их) от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями).

Новеллой ЖК является также то, что к полномочиям правления отнесено **рассмотрение обращений** членов и работников ТСЖ, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Председателю правления права на рассмотрение обращений членов ТСЖ вообще не предоставлено. Это означает, что правление должно рассматривать на своих заседаниях соответствующие обращения своих членов и работников, утверждать или иным образом определять содержание

 <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>

ответов на них, а председателю остается лишь оформлять и подписывать эти ответы от имени правления.

Компетенция правления может дополняться вопросами, установленными не только в уставе ТСЖ, но и решениями общего собрания.

В ЖК не нашла отражения норма Типового устава ТС о том, что правление созывается не реже одного раза в месяц и признается правомочным при участии в нем не менее 2/3 членов правления. Таким образом, периодичность проведения заседаний правления и кворум, необходимых для принятия решений, должна определяться уставом ТСЖ.

Согласно ЖК **председатель правления избирается общим собранием на срок до 5 лет** (по Типовому уставу ТС такой срок составляет 2 года). Председатель правления **может также приниматься на работу** по трудовому договору (контракту).

Полномочия председателя правления четко изложены в ЖК (п. 3 ст. 216). В уставе ТСЖ их можно дополнять, но сокращать нельзя.

Досрочное прекращение полномочий председателя правления возможно **только по решению общего собрания**. Этот вопрос входит в исключительную компетенцию общего собрания. Это означает, что члены ТСЖ не смогут отстранить председателя правления от руководства ТСЖ иным способом. Утешением может служить то, что для

кворума по ЖК достаточно присутствия на общем собрании членов ТСЖ, обладающих более 1/2 голосов от их общего числа. Таким образом, собственники квартир наибольшей площади в жилом доме смогут меньшим числом решать этот и многие другие вопросы за равнодушное большинство.

Кроме того, решение о судьбе председателя правления не возбраняется принимать путем письменного опроса. Правда, в этом случае для кворума нужно, чтобы бюллетени для голосования заполнили и возвратили члены ТСЖ, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего числа.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

Согласно ЖК ревизионная комиссия ТСЖ избирается на **3 года** в составе **не менее 3 человек**. По Типовому уставу ТС количественный состав ревизионной комиссии не устанавливается, а срок полномочий ее членов составляет 2 года.

В ЖК содержится запрет на избрание на должность члена ревизионной комиссии (ревизора) не только членов правления и его председателя, но также их **близких родственников и свойственников**. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о браке и семье к близким родственникам относятся супруг, дети, родные братья

и сестры, дед, бабушка и внуки, а к собственникам — близкие родственники супруга (супруги).

По ЖК вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ вправе выносить на обсуждение общего собрания не только местный исполнительный и распорядительный орган, но и члены ТСЖ, обладающие **не менее чем 1/4 голосов** от их общего числа.

Об отношениях членства в ТСЖ

Способы приобретения членства в ТСЖ не претерпели изменений. Их по-прежнему два:

- в случае государственной регистрации ТСЖ на основании соответствующего решения общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом;
- при приобретении в собственность объекта недвижимого имущества (помещения) в доме, общее имущество которого находится в управлении ТСЖ.

Вместе с тем в ЖК записано, что к исключительной компетенции общего собрания относится **прием в члены ТСЖ и исключение из членов ТСЖ**. Ни один из вышеприведенных способов не предполагает принятия общим собранием решения о приеме в ТСЖ.

Однако возможна, например, ситуация, когда объект недвижимого имущества (помещение) находится в собственности двух или более собственников. Понятно, что все они не могут быть одновременно членами ТСЖ. В этом случае общее собрание может принять решение о приеме в свои ряды одного из собственников.

Что касается способов прекращения членства в ТСЖ, то в ЖК они также четко определены (прекращение права собственности члена ТСЖ на объекты недвижимого имущества, уход из жизни гражданина — члена ТСЖ, ликвидация

юридического лица — члена ТСЖ). Принятия общим собранием решения об исключении соответствующего члена ТСЖ в этих случаях также не требуется.

Вместе с тем согласно ЖК законодательными актами или уставом ТСЖ могут быть предусмотрены дополнительные основания для прекращения членства в ТСЖ. В актах гражданского законодательства такая мера воздействия, как исключение, как правило, применяется в случаях грубого или неоднократного нарушения обязанностей членами организации, повлекшего причинение значительных убытков. ТСЖ теоретически могло бы применить такую меру воздействия к тем своим членам, которые являются злостными нарушителями финансовой дисциплины. Однако для применения этой меры на практике придется каким-то образом определять судьбу доли таких нарушителей в праве общей собственности на общее имущество членов ТСЖ. При этом необходимо также учитывать, что лишить этих лиц права пользования общим имуществом нельзя.

Безболезненно исключить члена ТСЖ можно в том случае, если на его место имеется другой кандидат, которому согласно свидетельству (удостоверению) о государственной регистрации принадлежит право собственности на часть соответствующего объекта недвижимого имущества (сособственник).

Кроме того, по нашему мнению, общее собрание вправе исключить из членов ТСЖ супруга, являющегося титульным собственником квартиры, и одновременно принять в члены ТСЖ другого супруга, который хоть и не записан в качестве собственника квартиры в соответствующем свидетельстве (удостоверении), однако обладает правом на долю в праве собственности на эту квартиру (например, если она приобретена в период брака и является общей совместной собственностью супругов). Это можно сделать, например, по заявлениям

обоих супругов, если тот из них, кто включен в реестр членов ТСЖ, по каким-либо причинам не может или не хочет участвовать в заседаниях общего собрания, делах ТСЖ. Такая замена будет оправданной и в том случае, если супруг — член ТСЖ своими действиями препятствует нормальной деятельности общего собрания (например, постоянно нарушает порядок на его заседаниях).

О взносах членов ТСЖ

Как известно, согласно Типовому уставу ТС члены ТСЖ вносят только вступительный и дополнительный взносы. Согласно ЖК **взносов уже 4 — вступительный, членский, целевой и дополнительный**. Причем в ЖК также записано, что в уставе ТСЖ необходимо указывать размеры, состав и порядок внесения всех этих взносов.

Вступительным взносом является сумма денежных средств, вносимая членом ТСЖ при вступлении в товарищество и предназначенная для покрытия расходов, связанных с его деятельностью. Дополнительные взносы по ЖК направляются исключительно на покрытие убытков (согласно Типовому уставу ТС они используются прежде всего для пополнения основных и оборотных средств товарищества и только в крайнем случае — для покрытия убытков товарищества). Расходы на цели, связанные с деятельностью ТСЖ, в том числе на оплату труда штатных работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), согласно ЖК покрываются за счет периодически вносимых членских взносов. А дополнительное финансирование работ и мероприятий, утвержденных общим собранием, осуществляется за счет целевых взносов (согласно Типовому уставу ТС на подобного рода цели направляются так называемые дополнительные платежи).

www.videodomofon.by



Пять причин заказать видеодомофон:

1. Безопасность
2. Чистота
3. Сохранность
4. Комфорт
5. Надежность

УНП 790695589 **V. +375 29 629 38 71**

О подписании изменений и дополнений в устав ТСЖ

Согласно ЖК не требуется, чтобы устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему подписывали все члены ТСЖ. Однако на практике утверждаемый документ подписывает тот, кто его утверждает. Изменения и дополнения в устав ТСЖ утверждаются общим собранием. Дабы исключить необходимость подписания изменений и дополнений в устав (новой редакции устава) членами ТСЖ, общее собрание своим решением может поручить подписать их избранному им председателю общего собрания либо председателю правления.

О порядке внесения изменений и дополнений в устав ТСЖ

Типовой устав ТС с 2 марта 2013 г. уже не будет действовать в отношении действующих ТСЖ. Учитывая, что в ЖК отсутствует поручение Правительству Республики Беларусь по принятию типовой или примерной формы такого рода документа, **ТСЖ придется самостоятельно приводить свои уставы в соответствие с нормами ЖК**.

Государственная регистрация изменений и дополнений, вносимых в уставы ТСЖ, осуществляется на основании Положения о государственной регистрации, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1

«О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования». Согласно п. 15 этого Положения ТСЖ **после 2 марта 2013 г. необходимо будет представить в регистрирующий орган:**

- заявление о государственной регистрации установленной формы;
- изменения и (или) дополнения в двух экземплярах, которые должны быть оформлены в виде приложений к уставу ТСЖ, без нотариального засвидетельствования, их электронную копию (в формате .doc или .rtf). По желанию ТСЖ устав может быть представлен в новой редакции;
- оригинал свидетельства о государственной регистрации (в случае изменения наименования ТСЖ);
- оригинал либо копию платежного документа, подтверждающего уплату государственной пошлины.

Государственная пошлина за внесение изменений и (или) дополнений в учредительные документы ТСЖ составляет

0,25 базовой величины (в настоящее время — 25 000 руб.). Однако согласно п. 8.2 ст. 257 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь **от государственной пошлины освобождаются организации при внесении изменений и (или) дополнений в уставы в случае изменения законодательства, согласно которому требуется внесение таких изменений и (или) дополнений.** Таким образом, если ТСЖ изложит свой устав в новой редакции, руководствуясь только нормами ЖК, то в таком случае уплачивать государственную пошлину при подаче документов в регистрирующий орган не придется.

Государственная регистрация изменений и дополнений в устав товарищества будет осуществлена регистрирующим органом в день обращения.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Уважаемые председатели и члены товариществ собственников жилья!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
предлагает приобрести

примерный Устав товарищества собственников жилья,
разработанный юристом Игорем Бувевичем на основании положений
нового Жилищного кодекса Республики Беларусь,
вступающего в силу с 2 марта 2013 г.,
и переданный редакции журнала «УправДом» для распространения
как объект авторского права.

Стоимость одного экземпляра — **300 000 белорусских рублей.**

Чтобы сделать заказ, сообщите свои реквизиты (наименование и УНП)
по электронному адресу mail@statut.by.

Вам будет отправлен счет, после оплаты которого
на свой адрес электронной почты вы получите
примерный Устав товарищества собственников жилья в формате Word.

Ипотечное кредитование жилищного строительства, или Как удовлетворить потребности граждан в доступном жилье?

Согласно основному закону нашей страны каждый в Республике Беларусь имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Однако что касается непосредственно жилья, то на сегодняшний день эта проблема еще для многих семей является трудно-, а то и вовсе неразрешимой.

Одним из способов решения проблемы доступного жилья является ипотечное кредитование.

Несколько лет назад в Республике Беларусь был принят Закон от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке» (далее — Закон об ипотеке), который вступил в силу 27 декабря 2008 г. С принятием данного нормативного акта представлялось, что появление ипотечного рынка в Беларуси не за горами. Однако ожидания не оправдались, а **ипотечное жилищное кредитование все еще переживает период застоя.**

Между тем ипотека в мировой практике является одним из самых проверенных способов приобретения жилья. Если обратить внимание на зарубежный опыт, то можно заметить, что разновидность такого вида кредитования приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, которые позволяют выгодно и равномерно удовлетворить интересы всех сторон: населения — в доступном жилье, банков

и других кредиторов — в прибыльной работе, строительной сферы — в загрузке производства, государства — в экономическом росте.

Приведем для примера лишь опыт Великобритании, так как ипотека в этой стране является основным механизмом приобретения жилья. По некоторым данным, на начало 2012 года почти 80% всех выданных ипотечных кредитов приходилось на банки, около 15% — на строительные сберегательные кассы, остальное распределено между другими профессиональными участниками рынка. От потенциальных заемщиков требуют внести как минимум 25–30% собственных средств при покупке недвижимости. Банки предлагают ипотеку на 25–30 лет. Общее правило ипотеки таково: чем больше ликвидность приобретаемого жилья и прозрачнее финансовая история клиента, тем ниже будет процент по ипотеке и тем большее покрытие банк готов предоставить.

В настоящее время для развития института ипотеки в Беларуси необходимо изучение опыта не только дальнего зарубежья, но и Российской Федерации как одной из стран, обладающей схожими с Республикой Беларусь экономическими условиями и в то же время достаточно развитым рынком ипотечных кредитов. Так, если обратиться к российскому опыту, то можно отметить, что у наших соседей в качестве государственного института развития ипотечного жилищного кредитования выступает ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), основными задачами которого являются **обеспечение доступности ипотеки для широких слоев населения и формирование рынка ипотечных ценных бумаг**. Агентство принимает активное участие в разработке государственных программ развития рынка жилья и жилищного финансирования, включая разработку новых механизмов рефинансирования ипотеки. Создание Агентства позволило решить проблему недостатка долгосрочных ресурсов для кредитования жилья посредством приобретения у банков обязательств по ипотечным кредитам и выпуска на их основе ипотечных ценных бумаг.

В целом же зарубежный и российский опыт по ипотечному кредитованию жилищного строительства **доказывает возможность и целесообразность введения системы ипотечного кредитования даже в условиях неустойчивой переходной экономики**, несовершенного законодательства и отсутствия высоких доходов населения. Однако что касается нашей страны, то, несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, рынок долгосрочных ипотечных кредитов развивается медленно. Актуальность вопроса подтверждается и тем, что совсем недавно Национальный банк Республики Беларусь проводил консультации со Всемирным банком и с российской стороной по созданию в Беларуси национального агентства по

ипотечному жилищному кредитованию. Также прорабатывается вопрос создания совместной системы рефинансирования ипотечных кредитов в СНГ. По данным СМИ, потенциальными участниками выступают Беларусь, Россия, Армения, Казахстан. Система предполагает создание единой наднациональной структуры — совместного предприятия, основной задачей которого будет внедрение единых стандартов и принципов ипотечного жилищного кредитования, основанных на лучших образцах мировой практики.

Если ипотечные кредиты в Республике Беларусь начнут успешно работать, **спрос на квартиры в нашей стране неизбежно возрастет, а значит, в условиях недостаточного предложения цены увеличатся**, даже если на сегодняшний день они достигли уже высоких показателей. Поэтому до сих пор и неясна ставка, по которой банки будут выдавать ипотечные деньги. Иными словами, перейти от «дорогих и коротких» кредитов на «дешевые и длинные» банкам пока никто не предлагает.

Внедрение ипотеки в Беларуси, между тем, имело бы действительно силу, если бы кредитование по ней осуществлялось, скажем, под 5%. Однако никакой льготной ставки Закон об ипотеке не предусматривает. Отсюда следует, что в таком случае граждане начнут вкладывать свои денежные средства на первичный и вторичный рынок жилья, а обеспечить их будет нечем. Наверняка на своем ипотечном пути Беларусь будет ориентироваться на восточную соседку, которая в свое время начинала с 15% годовых, а сегодня ставка ипотечного кредита, к примеру, в Москве — от 8%, планируется ее дальнейшее снижение до 6–7%. Причем **некоторые категории граждан в России уже покупают жилье по ипотеке под 6–7% годовых, остальное за них доплачивает государство**. В Беларуси планировалось начинать ипотечное кредитование с высокой ставки, которую затем должен понизить сам рынок естественным путем.



Photo.ByMedia.Net

Опять же, если и в этом вопросе обратиться к мировой практике, то отметим, что ипотечные кредиты в Японии выдаются под 0,5%, в Англии — максимум под 2%, в США сейчас — до 5,5%, в Китае — 6%. При этом **сроки погашения таких кредитов в странах с рыночной экономикой (и в Китае) составляют 25–30 лет, а то и все 40.** В Беларуси же даже льготные кредиты даются максимум на 20 лет.

Снижение процентных ставок по мере сокращения темпов инфляции и уменьшения ставки рефинансирования — перспектива для Беларуси весьма туманная. Уровень же инфляции даже в 8% едва ли позволит снизить ипотечные ставки без государственного субсидирования и воплотить в жизнь обещание властей сделать жилье доступным и комфортным для большинства населения. Ипотека введена для среднего класса и в идеале представляет собой весьма удобный выход из «бездомного» положения. Неслучайно доля жилья, приобретаемого

в рамках ипотечных программ, в Западной Европе доходит до 60–70%, в США — до 80%.

Для воплощения в жизнь всех замыслов по ипотечному кредитованию жилищного строительства, по нашему мнению, необходимо учитывать опыт других стран, а также закрепить данный вопрос четкой, понятной и перспективной нормативно-правовой базой. Возможно, после принятия такого комплекса мер к исполнению можно будет говорить о жизнеспособности Закона об ипотеке и положительном ипотечном жилищном кредитовании, а также его дальнейшем развитии в Беларуси.

**Анна СИНИЦА,
юрисконсульт
ООО «БетонСтройТехника»**

**Татьяна АЛЕКСАНДРОВИЧ,
инспектор отдела
таможенного оформления и контроля
Минская региональная таможня**

Компетенция и правовой статус ревизионной комиссии ЖПК

В предыдущих номерах «УправДома» мы подробно разбирали компетенцию и правовой статус органов управления жилищного потребительского кооператива (далее — ЖПК). К таковым, еще раз напомним, относятся общее собрание ЖПК, его правление и председатель. Сегодня, в последнем номере этого года, внимание наших читателей мы обратим к ревизионной комиссии (ревизору).

Сразу отметим, что ревизионная комиссия (ревизор) является не органом управления ЖПК, а **органом контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью**. Поэтому когда в правовых актах речь идет об органах управления организации застройщиков (в том числе ЖПК), имеются в виду только общее собрание, правление и председатель правления, но не ревизионная комиссия (ревизор).

Также сразу обратим внимание на то, что законодательством не установлены обязательные условия, при которых должен избираться именно коллегиальный орган контроля ЖПК (комиссия) и когда этот орган может быть единоличным (ревизор). То есть иметь ли вам в своем кооперативе ревизионную комиссию в составе, например, 10 человек или только одного ревизора, решать вам самим. Мы же для удобства изложения далее по тексту будем именовать этот орган просто ревизионной комиссией, подразумевая, естественно, при этом и ревизора.

Порядок избрания ревизионной комиссии и ее компетенция предусмотрены в п. 75–81 Положения об

организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 «О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок» (далее — Положение об организациях застройщиков).

Кроме осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖПК ревизионная комиссия **контролирует также деятельность председателя правления и членов правления в этой сфере**. Вопросы, не относящиеся к финансово-хозяйственной деятельности названных должностных лиц ЖПК, находятся вне компетенции ревизионной комиссии. Функция контроля подразумевает отсутствие права у контрольного органа (в том числе у ревизионной комиссии) вмешиваться в ход осуществления финансово-хозяйственной деятельности контролируемого лица, приостанавливать ее и т.п. Такой орган **вправе лишь в установленном порядке ставить вопрос о прекращении нарушений**



КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ

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



**ЭКОЛОГИЯ
ГОРОДА**

Производство и продажа:

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

УНП 191489100

www.ecocity.by

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

финансово-хозяйственной деятельности, если они выявлены в ходе соответствующей проверки, созыве внеочередного общего собрания, ответственности виновных должностных лиц и т.п.

В случае необходимости ЖПК вправе кроме ревизионной проверки провести еще и аудит своей финансово-хозяйственной деятельности. Аудиторская проверка может проводиться в тех случаях, когда ревизионная проверка не осуществлялась по каким-либо причинам.

Избрание ревизионной комиссии

Избрание членов ревизионной комиссии относится к исключительной компетенции общего собрания (или собрания уполномоченных) ЖПК. Эти лица **избираются только из членов ЖПК**. При этом законодательство не предъясвляет какие-либо формальные

требования к таким лицам (например, наличие соответствующего образования, опыта и пр.).

Для принятия решения по вопросу избрания членов ревизионной комиссии (ревизора) достаточно простого большинства голосов членов ЖПК, присутствующих на заседании общего собрания. Впрочем, уставом ЖПК может быть предусмотрено, что решение по этому вопросу принимается квалифицированным большинством голосов (2/3). Надо ли самим себе усложнять жизнь, пусть каждый ЖПК решает сам.

Ревизионная комиссия избирается на 3 года в составе не менее 3 человек.

Важно, что в состав ревизионной комиссии **не могут быть избраны председатель и члены правления**, лица, состоящие с ними в близком родстве или свойстве (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), дед, бабушка, внуки,

родные братья и сестры и родители супруга (супруги), тети, дяди). Членами ревизионной комиссии не могут быть также и уполномоченные члены ЖПК, участвующие в собрании уполномоченных.

Ревизионная комиссия из своего состава уже сама избирает председателя. Порядок избрания председателя, а также иные вопросы организации деятельности контрольного органа отражаются в положении о ревизионной комиссии, утверждение которого относится к исключительной компетенции общего собрания.

Компетенция ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию.

Ревизионная комиссия:

- контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, его председателем, членами ЖПК в процессе деятельности кооператива;

- проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖПК;

- дает заключения общему собранию по отчетам председателя и правления;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Следует помнить, что **без заключения ревизионной комиссии или аудитора общее собрание не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс ЖПК.**

При исполнении возложенных на нее обязанностей ревизионная комиссия вправе истребовать от членов правления и иных должностных лиц ЖПК документы, необходимые для проведения проверки. Разумеется, такие требования должностными лицами должны выполняться неукоснительно.

Однако на практике случается, что они попросту игнорируются. Учитывая, что в Положении об организациях застройщиков указанные обязанности должностных лиц не прописаны, рекомендуем предусматривать их в уставе ЖПК. В таком случае невыполнение требований ревизионной комиссии даст формальный повод для постановки вопроса о нарушении устава организации, а это, в свою очередь, может повлечь принятие решения о досрочном прекращении полномочий должностного лица.

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности ЖПК и (или) финансовых нарушений со стороны председателя правления и (или) правления ревизионная комиссия **в течение 10 дней со дня обнаружения этих нарушений обязана письменно потребовать созыва внеочередного общего собрания.** Правление ЖПК обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания в течение 7 дней с даты получения письменного требования ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия вправе инициировать рассмотрение общим собранием вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления.

Жалобы на действия (бездействие) членов ревизионной комиссии рассматривает общее собрание.

Прекращение полномочий членов ревизионной комиссии

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии относится к исключительной компетенции общего собрания (или собрания уполномоченных) ЖПК. Для принятия решения по этому вопросу достаточно простого большинства голосов членов ЖПК, присутствующих на заседании общего собрания.



кой дня о переизбрании ревизионной комиссии **вправе письменно потребовать члены ЖПК, обладающие в совокупности не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов, а также местный исполнительный и распорядительный орган.** Переизбрание контрольного органа осуществляется в том же порядке, что и избрание. Срок полномочий вновь избранной ревизионной комиссии должен составлять 3 года, а не на тот период, которой остается до истечения полномочий прежнего контрольного органа.

Новый член ревизионной комиссии может быть также избран в случае, если прежний ее член вышел (исключен) из членов ЖПК, отказался от исполнения обязанностей члена ревизионной комиссии либо ушел

из жизни. В таком случае новый член контрольного органа избирается на оставшийся срок действия полномочий переизбранного лица.

На этом, уважаемые читатели, мы завершаем наш анализ правового статуса и компетенции органов управления и контроля ЖПК. Впрочем, всегда сможем вернуться к этой теме, если у вас будут какие-либо вопросы. Присылайте их в редакцию, и мы постараемся ответить. Ну, а со следующего года такой же обзор мы начнем **относительно органов управления и контроля товариществ собственников жилья.** Тем более что таких вопросов от членов ТС в редакции уже много, ответы на некоторые из них вы найдете в этом номере.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Порядок передачи дел для рассмотрения в третейском суде

Согласно Закону Республики Беларусь от 18.07.2011 № 301-З «О третейских судах» (далее — Закон) третейским судом является организация, не входящая в судебную систему Республики Беларусь, создаваемая для разрешения споров в виде постоянно действующего третейского суда или третейского суда, образуемого по соглашению сторон для разрешения конкретного спора. Третейское разбирательство является альтернативной формой разрешения дел, подведомственных суду, в том числе и хозяйственному.

В Законе создана база для эффективного функционирования третейских судов в нашей стране. Следствием этого явилось создание в течение этого года третейских судов в большинстве областей республики, а в некоторых создано уже и по несколько судов, в том числе специализированных.

Однако, несмотря на все успехи в организации третейского разбирательства, сам процесс активной передачи споров на рассмотрение в третейские суды в настоящее время так и не начался. Представляется, что основная проблема может крыться в незнании компетенции третейских судов потенциальными сторонами споров, порядка передачи дел на рассмотрение в них, а также боязнью всего нового. Так, например, институт примирения (медиация) также в начале своего становления долго принимался субъектами отечественной экономики с опасениями и настороженностью, но теперь используется повсеместно, и все отмечают только положительные его моменты.

Вместе с тем стоит напомнить, что правовой институт третейских судей уходит своими корнями в прошлые века, когда согласно древним памятникам истории и права споры между гражданами разрешались старейшинами, мудрыми людьми, «старцами», радниками и т.п.

Компетенция

Анализ ст. 10 Закона показывает, что сторонами третейского разбирательства могут быть физические и юридические лица, как резиденты, так и нерезиденты Республики Беларусь. При этом уточняется, что физические лица для целей заключения третейского соглашения должны обладать полной дееспособностью. В то же время государственные органы, в том числе органы местного самоуправления, не могут быть субъектами третейского соглашения. Также важно знать, что **в случае перемены сторон в обязательстве по договору, содержащему третейскую оговорку, указанная оговорка не распространяется на новую сторону обязательства.**

Полномочия представителя стороны на заключение третейского соглашения должны быть специально оговорены в доверенности.

К компетенции третейских судов отнесены все споры, возникающие между сторонами, заключившими третейское соглашение, за исключением споров, стороной которых является учредитель постоянно действующего третейского суда, созданного в качестве некоммерческой организации, либо юридическое лицо, обособленным подразделением (подразделением) которого является такой третейский суд, а также споров, непосредственно затрагивающих права и законные интересы третьих лиц, не являющихся сторонами третейского соглашения, и споров, которые не могут быть предметом третейского разбирательства в соответствии с законодательством Республики Беларусь или законодательством иностранного государства, если применение законодательства иностранного государства предусмотрено третейским соглашением или иным договором между сторонами.

Таким образом, **к компетенции третейских судов могут быть отнесены практически любые споры гражданского частного правового характера**, в том числе возникшие из внешнеэкономических и иных видов частноправовых отношений вне зависимости от места нахождения или места жительства сторон спора.

Если сравнивать компетенцию третейских судов с компетенцией Международного арбитражного суда при Белорусской торгово-промышленной палате (МАС при БелТПП), то компетенция последнего значительно уже. В силу ст. 4 Закона Республики Беларусь «О международном арбитражном (третейском) суде» в международный арбитражный суд могут передаваться гражданско-правовые споры между любыми субъектами права, возникающие при осуществлении внешнеэкономических и иных видов международных



www.supervision.by

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

Звоните! +37544 776-24-47

УНП 190565337 ООО «Партнерстройконтракт»

и иных видов международных экономических связей, если местонахождение или место жительства хотя бы одного из них находится за границей Республики Беларусь, а также иные споры экономического характера, если соглашением сторон предусмотрена передача спора на разрешение международного арбитражного суда и если это не запрещено законодательством Республики Беларусь. Сравнительная компетенция МАС при БелТПП с компетенцией третейских судов, отдельные авторы называют компетенцию последних с известной долей относительности (свойственной третейским судам) «абсолютной».

Третейское соглашение

Для передачи дела для рассмотрения в третейский суд сторонам достаточно заключить так называемое «третейское соглашение» — соглашение сторон о передаче спора на разрешение конкретного третейского суда, указанного в соглашении сторон. Третейское соглашение **может заключаться в письменной форме в двух видах:**

- в виде самостоятельного соглашения сторон о передаче на разрешение соответствующего третейского суда всех или отдельных споров, которые возникли или могут возникнуть из связывающего стороны правоотношения;

- в виде третейской оговорки — отдельного положения, содержащегося в договоре.

При этом его заключение может произойти путем:

- подписания сторонами отдельного документа;

- обмена сторонами сообщениями с использованием почтовой связи или иных видов связи, обеспечивающих письменное фиксирование волеизъявления сторон;

- указанием в исковом заявлении, поступившем к стороне предложения разрешить спор в третейском суде, и в ответе на него, в котором вторая сторона не возразит против этого.

Ссылка в договоре на документ, содержащий третейскую оговорку, является третейским соглашением при условии, что этот договор заключен в письменной форме, а содержание ссылки делает такую оговорку частью заключенного договора.

Третейское соглашение должно содержать положение о том, что все или отдельные споры, которые возникли или могут возникнуть из связывающего стороны правоотношения, подлежат разрешению в третейском суде, а также наименование конкретного постоянно действующего третейского суда, которому спор будет передан для разрешения, либо порядок образования и деятельности третейского суда для разрешения конкретного спора.

По соглашению сторон в третейское соглашение могут быть внесены изменения и (или) дополнения, а также третейское соглашение может быть прекращено. Однако **односторонний отказ от третейского соглашения не допускается.**

В то же время несоблюдение требований к форме и содержанию третейского соглашения влечет его недействительность. В случае если суд сочтет третейское соглашение недействительным, поданный иск будет подлежать рассмотрению в суде,

независимо от заявления ответчиком ходатайства о передаче спора на разрешение третейского суда.

Процессуальный порядок

В соответствии со ст. 40 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК) по письменному соглашению сторон спор, возникающий из гражданских правоотношений и подведомственный хозяйственному суду, до принятия им решения может быть передан сторонами на рассмотрение международного арбитражного (третейского) суда. Аналогичная норма содержится и в ст. 6 и 39 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ГПК). Согласно данным нормам отказ от права на обращение в суд недействителен. Однако при взаимном согласии заинтересованных лиц их спор о защите нарушенного или оспариваемого права в установленных законом случаях может быть передан ими на рассмотрение третейского суда. В случаях, предусмотренных актами законодательства или международными договорами Республики Беларусь, спор по соглашению сторон может быть передан на разрешение третейского суда. О передаче спора на рассмотрение третейского суда выносится определение, которое может быть обжаловано в порядке, установленном ХПК и ГПК.

Несмотря на наличие третейского соглашения, **истец вправе подать иск в хозяйственный суд согласно подсудности.** Однако ст. 151 ХПК предоставляет в этом случае ответчику право заявить ходатайство о передаче дела на рассмотрение третейского суда. При этом в подготовительном заседании суду следует в соответствии со ст. 262 ГПК и 170 ХПК разъяснить ответчику его право возразить против рассмотрения дела в суде (хозяйственном суде) и возможность передачи дела для рассмотрения в третейский суд.

Согласно ст. 151 ХПК **хозяйственный суд должен оставить исковое заявление без рассмотрения, если имеется соглашение сторон о передаче спора на разрешение третейского суда**, международного арбитражного (третейского) суда и возможность обращения в третейский суд, международный арбитражный (третейский) суд не утрачена, а также если ответчик, возражающий против рассмотрения дела в хозяйственном суде, не позднее своего первого заявления по существу спора заявит ходатайство о передаче спора на разрешение третейского суда, международного арбитражного (третейского) суда. В этом случае хозяйственный суд выносит определение о передаче спора на рассмотрение международного арбитражного (третейского) суда, третейского суда и оставляет исковое заявление без рассмотрения на основании абзаца 3 ст. 151 ХПК (постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел в хозяйственном суде первой инстанции»).

Если же ответчик не заявит подобного ходатайства в указанный срок либо в случае совершения ответчиком процессуальных действий, свидетельствующих о его согласии на рассмотрение дела в общеисковом порядке в хозяйственном суде (например, представляет хозяйственному суду отзыв по существу заявленных требований, заявляет ходатайства об истребовании доказательств или иные ходатайства процессуального характера и т.д.), **он утрачивает право требовать передачи дела на рассмотрение третейского суда**. В ГПК подобной нормы нет. Однако представляется, что алгоритм действий суда должен быть аналогичным.

После обращения в третейский суд рассмотрение дела в суде (хозяйственном суде) уже будет невозможно.

В соответствии со ст. 163 ХПК это является основанием для возвращения поданного иска хозяйственным судом. ГПК в этом отношении более радикален. Согласно ст. 245 ГПК **судья сразу отказывает в возбуждении дела** в связи с отсутствием у заявителя права на обращение в суд, если исковое заявление о возбуждении дела подано заинтересованным лицом, заключившим с ответчиком договор о передаче данного спора на разрешение третейского суда. Если же это обстоятельство выяснится на стадии рассмотрения дела — производство по нему в соответствии со ст. 164 ГПК подлежит прекращению.

Если же решение третейским судом уже было принято — в принятии иска хозяйственный суд отказывает, а производство по принятому иску прекращает на основании ст. 164 и 149 ХПК соответственно.

Суды общей юрисдикции в такой ситуации в соответствии со ст. 245 ГПК отказывают в возбуждении дела, а производство по возбужденным делам в соответствии со ст. 164 ГПК прекращают.

В заключение отметим, что разрешение споров в третейских судах, безусловно, должно представлять больший интерес для сторон в силу своей экономической выгоды (сборы в третейских судах ниже ставок госпошлины в судах Республики Беларусь), рассмотрение дел конфиденциально и оперативно, а решения окончательны и обжалованию не подлежат.

Для передачи дела в третейский суд достаточно указания в иске такого предложения, адресованного другой стороне, и получения от нее согласия на это.

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

Некоторые вопросы осуществления председателем ТС своих функций

В редакцию поступило несколько вопросов читателей, касающихся правовых аспектов назначения и деятельности председателей товариществ собственников жилья. Поскольку ответы на них могут быть интересны и полезны широкому кругу читателей, мы с удовольствием представляем их вашему вниманию.

Отвечая на присланные в редакцию вопросы мы ссылались на нормы действующего законодательства, регулирующие порядок назначения и деятельности председателя правления товарищества собственников жилья (ТСЖ). К таким актам законодательства относятся:

1. Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее — Указ № 538);

2. Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-3 «О совместном домовладении» (далее — Закон о совместном домовладении);

3. Типовой устав товарищества собственников, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 «Об утверждении Типового устава товарищества собственников, Типового договора о совместном домовладении» (далее — Типовой устав товарищества собственников).

Поскольку речь идет о трудовых отношениях, необходимо в данном случае обратиться и к нормам Трудового кодекса Республики Беларусь (далее — ТК).

? Имеет ли право председатель ТСЖ работать одновременно в нескольких товариществах сразу по штатному расписанию (в одном товариществе (2 дома) — полная ставка, во втором товариществе (2 дома) — 0,5 ставки, в третьем товариществе (паркинг) — 0,5 ставки)?

Нормы действующего законодательства о товариществах собственников не содержат ответа на поставленные вопросы. Поэтому обратимся непосредственно к ТК.

Председатель ТСЖ по своему статусу является руководителем юридического лица (организации). Согласно ст. 255 ТК руководителю организации запрещается выполнение оплачиваемой работы на условиях штатного совместительства, кроме преподавательской, научной или иной творческой деятельности, а также медицинской практики.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод о том, что председатель ТСЖ не вправе работать по совместительству в других ТСЖ.

? *Возможно ли исполнение обязанностей председателя ТСЖ на основании только избрания его на общем собрании и без заключения трудового договора (контракта)? Какие штрафные санкции за указанные нарушения могут быть применены к ТСЖ и его председателю?*

В действующем законодательстве о товариществах собственников не предусмотрена обязанность по заключению трудового договора (контракта) с председателем ТСЖ. Это установлено ТК.

Согласно ст. 254 ТК трудовой договор с руководителем организации заключается собственником имущества организации либо уполномоченным им органом на срок, установленный учредительными документами организации или соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательными актами. Согласно ст. 25 ТК фактическое допущение работника к работе является началом действия трудового договора независимо от того, был ли прием на работу надлежащим образом оформлен.

Пленум Верховного Суда Республики Беларусь разъяснил, что в силу ст. 25 ТК фактическое допущение работника

к работе должностным лицом нанимателя, уполномоченным осуществлять прием на работу, также является заключением трудового договора (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 29.03.2001 № 2 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о труде»).

Таким образом, если председателю ТСЖ трудовой договор (контракт) для подписания не предлагался общим собранием как нанимателем, то в силу ст. 25 ТК трудовые отношения с ним считаются все равно заключенными.

Согласно ч. 4 ст. 9.19 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях иные нарушения законодательства о труде, причинившие вред работнику, влекут наложение штрафа в размере от 4 до 20 базовых величин (базовая величина в настоящее время составляет 100 000 руб.). ТСЖ может быть привлечено к указанной ответственности в случае, если незаключение по вине ТСЖ трудового договора (контракта) с председателем ТСЖ повлекло причинение вреда последнему (например, при невыплате или недоплате заработной платы).

? *Имеют ли право члены правления ТСЖ прекратить полномочия председателя по управлению общим имуществом досрочно без решения общего собрания, когда он не прошел согласование в исполкоме в течение года в соответствии с Указом № 538?*

В соответствии с п. 5 Указа № 538 председатели правления товариществ собственников, избранные до вступления в силу данного Указа (1 января 2011 г.), обязаны в течение одного года со дня вступления в силу названного Указа пройти согласование в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, определенном этим органом. В случае невыполнения председателем правления

этого требования местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома до избрания нового председателя правления. При этом полномочия председателя правления, не прошедшего согласование в местном исполнительном и распорядительном органе, досрочно прекращаются без принятия такого решения общим собранием членов товарищества собственников.

Из приведенной нормы следует, что полномочия председателя правления ТСЖ в рассматриваемом случае прекращаются независимо от принятия какого-либо решения органами управления ТСЖ (общим собранием, правлением).

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Качество строительно-монтажных работ: мнение заказчика учитывается

Предмет договора подряда (наименование и местонахождение объекта, виды (этапы) строительных работ, подлежащих выполнению, и их объемы) является его существенным условием. Условия о предмете содержатся как в договоре, так и в проектно-сметной документации, которая должна предоставляться заказчиком подрядчику в сроки и количестве, предусмотренных договором подряда.

В п. 26 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, действующих сегодня в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 № 875 (далее — Правила строительного подряда, Правила), установлено, что подрядчик обязан выполнять строительные работы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, а также проектной документации. Таким образом, в случае если в ходе строительства подрядчиком будут допущены какие-либо отступления от требований технических нормативных правовых актов (ТНПА) в строительстве, а также проектно-сметной документации, **все такие работы автоматически должны признаваться не соответствующими предмету договора** либо по своему качеству (в случае нарушения ТНПА), либо по способу и порядку выполнения.

Как видим, **отступления могут быть 2 видов:**

- от требований ТНПА;
- от требований проектно-сметной документации (ПСД).

Недостатки бывают разные

Некачественно выполненные работы, как известно, оплате не подлежат. Однако необходимо обратить внимание на изменения, внесенные год назад в Правила строительного подряда в части оплаты работ, выполненных с частичными недостатками. Так, в соответствии с п. 55 Правил при несогласии с данными, отраженными в представленных документах, заказчик возвращает их с мотивированным отказом в письменной форме в указанный срок. В этом случае подрядчик обеспечивает предъявление заказчику документов для оплаты стоимости выполненных строительных работ **в той части, которая не оспаривается сторонами, а остальная часть подлежит оплате после урегулирования разногласий.**

Претензии по качеству работ должны заявляться в момент их приемки. Если этого заказчиком не было сделано и работы были приняты, они подлежат оплате в соответствии со ст. 673 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), а также п. 17 постановления Пленума Высшего Хозяйственного

Суда Республики Беларусь от 23.12.2005 № 33 «О некоторых вопросах рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда» в полном объеме, а заказчик лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки) в последующем.

В случае выявления недостатков в последующем (скрытых недостатков) в пределах гарантийного срока у заказчика возникает в соответствии со ст. 676 ГК право требовать у подрядчика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан вернуть ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

Согласно ст. 709 ГК в этом состоит ответственность подрядчика перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектно-сметной документации и обязательных для сторон строительных нормах и правилах. При этом указанная статья ГК содержит оговорку о том, что подрядчик **не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от проектно-сметной документации, если только докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.** Оценку этому даст суд в ходе рассмотрения соответствующих возражений по конкретному делу о взыскании задолженности по договору подряда.

Журнал «Личный юрист»

ПОМОЖЕТ разобраться в сложном мире права;

ПОДСКАЖЕТ, как поступить в сложной ситуации;

НАУЧИТ жить в ладах с законом.

Личный юрист должен быть у каждого!

Где ж ты раньше был?..

Анализируемую нами проблему рассмотрим на примере конкретного судебного дела.

Между ЧУКП «А» и УЧСП «Б» был заключен государственный контракт на выполнение подрядных работ по объекту «С». Источником финансирования строительства выступил бюджет.

Истец письмом от 24.03.2008 расторг государственный контракт, поскольку, по его мнению, ответчиком в нарушение условий контракта строительно-монтажные работы выполнялись медленно, авансы не отрабатывались, в связи с чем в адрес ответчика истцом было направлено письмо с просьбой в срок до 14.04.2008 подготовить объект для передачи истцу по причине расторжения государственного контракта. В апреле 2008 г. истец провел подрядные торги. Новым подрядчиком на выполнение строительно-монтажных работ по объекту стало ОАО «В».

Истцом в адрес ответчика 19.05.2008 было направлено письмо с требованием передать объект, а также техническую (исполнительную) документацию. После получения указанного письма ответчик передал истцу техническую документацию. В технической документации истцом были обнаружены недостатки, в результате чего документация была возвращена ответчику на доработку.

В то же время 17.06.2008 между истцом и ОАО «В» был заключен государственный контракт на выполнение подрядных работ, и новый подрядчик приступил к обследованию незавершенного строительством объекта. В результате проведенной им геодезической съемки **были выявлены значительные отклонения от проектных отметок** по смонтированным ответчиком фундаментам и металлоконструкциям здания. 07.07.2008 истец в присутствии представителя УКСП «Г», выполнявшего функции технического надзора, и мастера ответчика составил акт передачи незаконченного строительством объекта. В акте был отражен перечень работ, которые необходимо произвести ОАО «В» с целью устранения допущенных, по мнению ОАО «В», ответчиком в ходе выполнения строительно-монтажных работ отклонений от проектных отметок по смонтированным фундаментам и металлоконструкциям здания.

В июле 2008 г. ОАО «В» по просьбе истца приступило к демонтажу фундамента и металлоконструкций здания котельной. Подрядчик выполнил эти работы и предъявил истцу к оплате счет за устранение дефектов в смонтированном ответчиком здании котельной на общую сумму 36 334 525 рублей. Истцом в адрес ответчика было направлено письмо с требованием в добровольном порядке оплатить произведенные ОАО «В» работы по устранению дефектов.

В соответствии с ч. 1 ст. 698 ГК подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в

соответствии с проектной документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работы. В соответствии ч. 1 ст. 703 ГК заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполненных работ.

Согласно условиям контракта стороны назначают своих уполномоченных представителей для осуществления контроля ведения работ, сдачи-приемки выполненных подрядных работ, оценки их качества и количества, соответствие проекту, строительным нормам, нормативно-технической документации, положениям указанного государственного контракта. Технический надзор за данным объектом со стороны истца осуществлялся УКСП «Г». Условиями контракта было предусмотрено, что заказчик имеет право контроля качества и объемов выполненных работ. В случае нарушения технологического процесса применения некачественных материалов, конструкций и изделий заказчик имеет право приостановить выполнение работ, уведомив подрядчика в письменной форме.

В соответствии с ч. 2 ст. 703 ГК заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, **теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки**. Согласно ч. 2 ст. 673 ГК заказчик, обнаруживший при приемке недостатки в результате выполненной работы, вправе ссылаться на них только в случае, если в акте либо в ином документе, удостоверяющим приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления об их устранении. Как установлено ч. 2 ст. 709 ГК, подрядчик не несет ответственности

за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от проектно-сметной документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

Суд пришел к следующим выводам.

В ходе судебного разбирательства истцом не было представлено доказательств отступлений от проекта, отступлений от договора подряда ответчиком при производстве работ, все **работы были приняты истцом без замечаний**, о чем свидетельствуют подписанные им и представителем государственного технического надзора акты выполненных работ, денежные средства, перечисленные на строительство объекта, расходованы целенаправленно, в соответствии с условиями договора.

В ходе выполнения строительных работ **у истца не было претензий и замечаний** к качеству выполненных работ, что подтверждается подписанными сторонами актами приемки выполненных работ и справками о стоимости выполненных работ. Все акты подписаны с участием представителя истца по надзору за строительством. Работы приняты истцом (заказчиком) без претензий и замечаний по качеству. Ни в журнале авторского надзора, ни в журнале производства работ каких-либо замечаний по отступлению от проекта, по качеству выполненных работ истцом не зафиксировано. Кроме того, данный журнал передан ответчиком истцу после окончания работ, по требованию суда журнал не был представлен истцом в судебное заседание. Ответчиком выполнены работы, которые **были приняты истцом без претензий и замечаний**, в том числе и по качеству, каких-либо отклонений от проектно-сметной документации не выявлено. Записей о выявленных нарушениях в строительстве не зафиксировано. Акт о браке и дефектах не был составлен представителем технадзора с участием представителей истца и ответчика.



Истец ссылался на акт передачи объекта, который был составлен им в одностороннем порядке без участия представителей ответчика. Суд пришел к выводу, что данный акт не отражает отступлений от проекта, не выявляет последствий, которые бы свидетельствовали о том, что работы, выполненные ответчиком, произведены с отступлением от договора подряда, ухудшили результат работы, или с иными недостатками, которые делают непригодным объект для предусмотренного в договоре использования.

Суд посчитал, что **истцом не представлено доказательств вины ответчика** в обнаруженных им в отсутствие ответчика дефектах, в убытках, а также в отклонении от проекта.

С требованием об устранении дефектов истец обратился спустя длительное время — **с момента сдачи объекта прошло полтора года**, на протяжении

которых истец не сообщал ответчику о дефектах, не вызывал для составления актов. При приемке работ акты подписаны всеми присутствующими сторонами, в том числе и представителем гостехнадзора со стороны истца, в обязанности которого входит постоянный контроль за строительством. В актах приемки **не зафиксировано дефектов или каких-либо недостатков.**

Согласно договору требований о приостановлении работ, в том числе и по причине некачественной работы, от истца не поступало, представителем технического надзора замечаний, нарушений также не указано. Истец при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ не сделал заявления об обнаружении им отступлений от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, в связи с чем истец теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

Из представленных в деле доказательств усматривается, что истцом документация по строительству объекта была утеряна и он обращался с письмом к ответчику о предоставлении своего экземпляра уже после сдачи объекта и расторжения контракта — 24.04.2008.

Истец в заседании пояснил, что геодезическая съемка происходила без представителей ответчика, истец не вызывал их.

Доказательств отступления ответчиком от проекта истцом не представлено, все работы приняты истцом без замечаний, о чем свидетельствуют подписанные им и представителем технадзора акты выполненных работ.

При вышеизложенных фактических обстоятельствах по делу, представленных сторонами доказательствах, условиях контракта и требованиях законодательства **суд признал исковые требования необоснованными.**

Делаем выводы

Таким образом, если часть работ не соответствует требованиям ТНПА в строительстве, данная часть оплате не подлежит. Не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними строительные работы. После устранения дефектов ранее выполненные строительные работы ненадлежащего качества и последующие технологически связанные с ними строительные работы подлежат оплате по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения.

В ходе рассмотрения подобных **споров суд выясняет:**

- относятся выявленные недостатки к скрытым или явным;
- могли ли они быть обнаружены при обычном способе приемки;
- было ли заявлено о данных недостатках подрядчику в момент приемки.

Если суд установит, что недостатки не относятся к скрытым и могли быть выявлены в момент приемки, однако в момент приемки заказчик на них не указал, то есть согласился с качеством работ, в удовлетворении требований, вытекающих из качества работ, будет отказано.

В то же время, если в примирительной процедуре стороны достигнут соглашения о том, что подобное качество работ может устроить заказчика и со стороны приемочных органов не возникнет претензий к порядку выполнения работ — подобные работы по соглашению сторон могут быть приняты и оплачены по отдельно согласованной цене с учетом выявленных недостатков.

Если же недостатки относятся к категории скрытых и не могли быть обнаружены в момент приемки при обычном способе приемки, суд удовлетворит требования, вытекающие из ненадлежащего качества выполненных работ. При этом **в качестве доказательств**

издательский дом
СТАТУТТел.: (29) 393 84 97
e-mail: mail@statut.byООО Издательский дом «СТАТУТ»
оказывает следующие виды услуг:

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

Цена договорная.

УНП 191297522

ненадлежащего качества будут исследованы как результаты проведенной строительно-технической экспертизы, так и:

- предписания об устранении допущенных при производстве строительномонтажных работ нарушений, вынесенные органами Государственного строительного надзора в пределах своей компетенции, обязательные для выполнения заказчиками и подрядчиками;

- акты освидетельствования отдельных узлов и элементов зданий, сооружений и конструкций, о приостановлении и запрете производства работ на объектах строительства;

- записи в журналах производства работ;
- справки авторского (технического) надзора;

- акты контрольных испытаний, акты приемки выполненного вида, этапа или комплекса строительных работ установленной формы, подписанные в соответствии с Правилами приемки выполненного вида (комплекса) строительных работ;

- другие документы.

Если часть работ выполнена с отступлением от ПСД, судом будет дана оценка тому, относится ли данное отступление к мелким отступлениям от проектно-сметной документации и не повлияло ли оно на качество объекта строительства. Если же этого доказано не будет, такие работы также не подлежат оплате. Критерием отнесения к мелким или существенным отступлениям от ПСД нет. Суд все определяет в каждом конкретном случае.

Завершая, необходимо отметить, что **заказчик не вправе самоустраняться от контроля за качеством выполняемых работ.** Практика свидетельствует, что в 90% случаев споры, вытекающие из качества выполненных работ, явились следствием недостаточного операционного контроля на стадии строительства как со стороны заказчика, так и со стороны технического надзора. Последний вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативнохозяйственную деятельность подрядчика. Как указано в ст. 703 ГК, заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, **обязан немедленно заявить об этом подрядчику.** Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

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

Наследование в Республике Беларусь: общие принципы

Наследование — это переход в установленном законодательством порядке имущественных и некоторых неимущественных прав и обязанностей умершего гражданина к другим лицам — гражданам, государству, юридическим лицам. Права и обязанности наследодателя переходят к наследникам как единое целое — все вместе и в один и тот же момент.

Основаниями наследования в Республике Беларусь являются завещание и закон. При этом наследование по закону имеет место лишь тогда, когда завещание отсутствует либо определяет судьбу не всего наследства, а также в иных случаях, установленных Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее — ГК) и принятыми в соответствии с ним актами законодательства.

Наследодателем может быть любой гражданин Республики Беларусь, а также иностранный гражданин и лицо без гражданства, но не юридическое лицо. При наследовании по закону им может быть гражданин независимо от его дееспособности. Но **распоряжаться своим имуществом путем составления завещания может лишь дееспособный гражданин.**

В состав наследственного имущества входят все права и обязанности, принадлежавшие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается его смертью. Это значит, что по наследству переходят не только имущественные, но и некоторые неимущественные права, как связанные, так и не связанные с личностью наследодателя.

Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, к которым относятся:

- права членства (участия) в коммерческих и других организациях, являющихся юридическими лицами, если иное не установлено законом или учредительными документами;
- право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью;
- права и обязанности по алиментным обязательствам;
- права на пенсии, пособия и другие выплаты на основании законодательства о труде и социальном обеспечении;
- личные неимущественные права, не связанные с имущественными.

Открытие наследства

Наследство открывается вследствие смерти гражданина или объявления его судом умершим. Моментом открытия наследства является день смерти гражданина, а при объявлении гражданина умершим — день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим.

Факт и день смерти наследодателя подтверждаются свидетельством о смерти наследодателя, которое выдает орган записи актов гражданского состояния. На основании решения суда об объявлении гражданина умершим также производится регистрация смерти, и заинтересованным лицам выдается свидетельство о смерти.

Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, а если оно неизвестно — место нахождения недвижимого имущества или основной его части, а при отсутствии недвижимого имущества — место нахождения основной части движимого имущества.

Наследниками по закону и по завещанию могут быть **граждане, находящиеся в живых в момент открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства.**

Наследниками по завещанию могут быть также юридические лица, которые являлись созданными в момент открытия наследства, Республика Беларусь и административно-территориальные единицы.

Наследование по закону

Ныне действующий ГК значительно расширил круг наследников по закону, предусмотрев, кто является наследником и в какой очередности призывается к наследованию по закону.

Наследники по закону подразделяются на наследников четырех и последующих очередей, к которым относятся родственники третьей, четвертой, пятой и шестой степеней родства.

Известно нашему законодательству и понятие **наследования по праву представления**: в установленных законодательством случаях доля наследника по закону, умершего до открытия наследства, переходит по праву представления к его соответствующим потомкам и делится между ними поровну.

Наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления.

К наследникам **первой очереди** относятся дети, супруг и родители наследодателя. Внуки наследодателя и их прямые потомки наследуют по праву представления.

При отсутствии у наследодателя наследников первой очереди наследниками по закону **второй очереди** являются полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя. Племянники и племянницы наследуют по праву представления.

Наследниками **третьей очереди** являются дед и бабушка умершего как со стороны отца, так и со стороны матери.

При отсутствии у наследодателя наследников первой, второй и третьей очереди наследниками по закону являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей.

Двоюродные братья и сестры наследодателя наследуют по праву представления.

При отсутствии наследников вышеуказанных четырех очередей право наследовать по закону получают родственники третьей, четвертой, пятой, шестой степеней родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей.

К родственникам **третьей степени родства** относятся прадеды и прабабушки наследодателя; к **четвертой степени** — дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедов и бабок (двоюродные деды и бабушки).

К родственникам **пятой степени** — дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедов и бабок (двоюродные дяди и тети).

Родственниками **шестой степени** являются дети его двоюродных правнуков и правнучек (двоюродные праправнуки и праправнучки), дети его двоюродных племянников и племянниц (троюродные внуки и внучки) и дети его двоюродных дядей и тетей (троюродные братья и сестры).

Родственники более близкой степени родства устраняют от наследования родственников более далекой степени родства. Наследники одной степени родства наследуют в равных долях.

В законодательстве нашей страны имеет место **призвание к наследованию нетрудоспособных иждивенцев наследодателя** вместе с наследниками той очереди, которая призвана к наследованию. Необходимым условием призвания их наследованию является нахождение на иждивении наследодателя не менее одного года до его смерти. При этом нетрудоспособные иждивенцы распределяются в зависимости от проживания с наследодателем. К первым относятся граждане, относящиеся к числу наследников по закону второй, третьей, четвертой и последующих очередей, и нетрудоспособные к моменту открытия наследства, но не входящие в круг наследников той очереди, которая призывается. Они наследуют вместе с наследниками этой очереди, независимо от того, проживали ли они совместно с наследодателем. При этом они наследуют не более 1/4 части наследства. Однако если наследодатель был обязан по закону их содержать, они наследуют наравне с наследниками той очереди, которая призвана к наследованию.

Ко второй категории иждивенцев относятся граждане, которые не входят в круг наследников по закону ни одной из очередей, но к моменту открытия наследства являлись нетрудоспособными и не менее одного года до смерти находились на иждивении наследодателя и проживали совместно с ним. При наличии у наследодателя наследников по закону они наследуют с наследниками



Photo: ByMedia.Net

той очереди, которая призывается к наследованию, однако не более 1/4 части наследства. При отсутствии у умершего наследников по закону, указанные нетрудоспособные иждивенцы наследуют самостоятельно в равных долях.

Наследование по завещанию

Законодательство Республики Беларусь отдает предпочтение наследованию по завещанию.

Отличие наследования по закону от наследования по завещанию заключается в том, что при наследовании по завещанию **назначение наследников и порядок распределения имущества между ними зависит исключительно от воли наследодателя**. Эта воля должна быть выражена лично завещателем, то есть завещание должно быть совершено лично завещателем, совершение завещания через представителя не допускается. В завещании могут содержаться распоряжения

только одного лица, совместные завещания в Республике Беларусь не допускаются.

Завещание является односторонней сделкой, что означает, что согласия лица, которому завещается имущество, при составлении завещания не требуется. Исключения составляют нормы об исполнителе завещания или душеприказчике. В случае, когда завещатель желает поручить исполнение завещания определенному лицу, требуется согласие этого лица, которое может быть выражено им либо в собственноручной надписи на самом завещании, либо в заявлении, прилагаемом к завещанию.

Основное место в правилах о наследовании по завещанию занимают **нормы о свободе завещания**. Гражданин может завещать все свое имущество или часть его одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также Республике Беларусь и ее административно-территориальным единицам. Без объяснения причин завещатель вправе лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону. В то же время это не распространяется на потомков наследника по закону, наследующих по праву представления, если в завещании не предусмотрено иное.

Содержание завещания предусматривает распоряжение о любом имуществе наследодателя, в том числе об имуществе, собственником которого он может стать на день открытия наследства. Наследодатель **может также обусловить получение наследства определенным правомерным условием** относительно характера поведения наследника. Он вправе обременить любого из наследников или всех наследников, как физических лиц, так и юридических, завещательным отказом, то есть возложить на них исполнение за счет наследства какого-либо обязательства. Кроме того, завещатель может возложить на одного или нескольких наследников по завещанию обязанность совершить

какое-либо действие имущественного либо неимущественного характера, направленного на осуществление общепольной цели. Предметом возложения может быть также содержание принадлежащих завещателю животных, надзор и уход за ними.

На случай, если указанный в завещании наследник умрет до открытия наследства, не примет его либо откажется от него или будет устранен от наследования как недостойный наследник, а также на случай невыполнения правомерных условий, завещатель может назначить другого наследника (подназначение наследника), которым может быть любое лицо, которое может быть наследником.

Свобода завещания **ограничивается** правилами об обязательной доле в наследстве, о недопущении возложения на лиц, назначенных наследниками в завещании, обязанности распорядиться определенным образом завещанным им имуществом на случай их смерти, включения в завещание противоправных или невыполнимых для наследника в силу объективных причин условия его поведения для получения наследства.

Право на обязательную долю имеют несовершеннолетние и нетрудоспособные дети наследодателя, а также его нетрудоспособные супруг и родители, которые наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону. В обязательную долю засчитывается все, что наследник, имеющий право на такую долю, получает из наследства по какому-либо основанию, в том числе стоимость имущества, состоящего из предметов обычной домашней обстановки и обихода, и стоимость установленного в пользу такого наследника завещательного отказа. Любые ограничения и обременения, установленные в завещании для наследника, имеющего право на обязательную долю в наследстве, действительны лишь в отношении

той части переходящего к нему наследства, которая превышает обязательную долю.

Форма завещания

В законодательстве особое внимание уделяется форме завещания. Несоблюдение правил о форме завещания и его удостоверения влечет недействительность завещания. Завещание **должно быть составлено в письменной форме и удостоверено нотариусом**. ГК предусмотрены случаи, когда завещание может быть удостоверено другими лицами и приравнивается к нотариально удостоверенным.

Завещание должно быть собственноручно подписано завещателем. Если завещатель в силу физических недостатков, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать завещание, оно по его просьбе может быть подписано в присутствии нотариуса или иного лица, удостоверяющего завещание в соответствии с законом, другим гражданином с указанием причин, в силу которых завещатель не смог подписать завещание собственноручно. Нотариально удостоверенное завещание **должно быть написано завещателем либо записано с его слов в присутствии свидетеля нотариусом**. Завещание, написанное завещателем либо составленное нотариусом в присутствии свидетеля, удостоверяется в двух экземплярах, из которых один хранится в делах нотариальной конторы, а другой выдается на руки завещателю.

По желанию завещателя нотариусом может быть удостоверено завещание без ознакомления с его содержанием (закрытое завещание). Оно должно быть собственноручно написано и подписано завещателем. Несоблюдение этих правил влечет недействительность завещания. Закрытое завещание передается нотариусу в присутствии двух свидетелей, которые вместе с завещателем



ставят на конверте свои подписи, запечатывается нотариусом в другой конверт, на котором учиняется удостоверительная надпись, содержащая сведения о лице, от которого принято закрытое завещание, о месте и дате его принятия, а также данные свидетелей.

Свобода завещателя в выражении своей воли проявляется в возможности **составленное ранее завещание отменить в целом либо изменить его путем отмены**, изменения или дополнения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений, сделав новое завещание.

Принятие наследства

Для приобретения наследства наследник должен его принять. Принятие наследства не требуется для приобретения выморочного имущества, которое переходит в собственность административно-территориальной единицы на основании решения суда, которым наследство признается выморочным.

Принятие наследником части имущества означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось. Принятие наследства под условием или с оговорками не допускается.

Наследство может быть принято **в течение 6 месяцев со дня его открытия**.

Принятие наследства осуществляется путем подачи в нотариальную контору по месту открытия наследства заявления о

принятии наследства или о выдаче свидетельства о праве на наследство. Если заявление подается не сами наследником, его подпись на заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия. Признается также, если не доказано иное, что наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение или управление наследственным имуществом, в частности, когда наследник:

- принял меры к сохранению имущества, к защите от посягательств или притязаний третьих лиц;
- произвел за свой счет расходы на содержание имущества;
- оплатил за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся ему суммы.

Если наследник, призванный к наследованию по завещанию или по закону, умер после открытия наследства, не успев его принять, право на принятие причитавшегося ему наследства переходит к его наследникам (наследственная трансмиссия), которое может быть осуществлено ими на общих основаниях. Если оставшаяся после смерти наследника часть срока для принятия наследства менее 3 месяцев, она удлиняется до 3 месяцев.

Право наследника принять часть наследства в качестве обязательной доли не переходит к его наследникам. Наследник **вправе отказаться от наследства в течение 6 месяцев** (срок, установленный

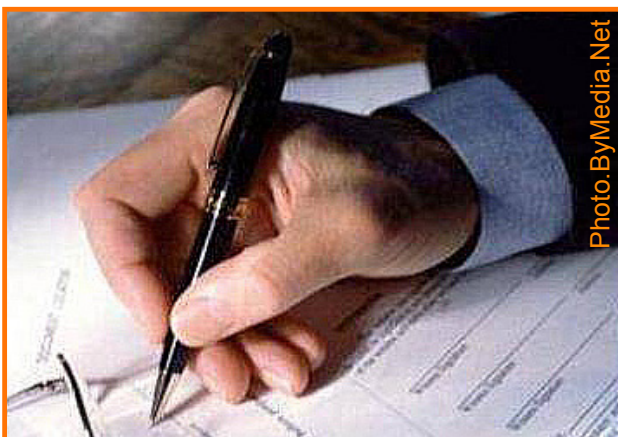
для принятия наследства), **в том числе и в случае, когда он уже принял наследство**. Возможность отказаться от наследства после его принятия является новеллой в законодательстве Республики Беларусь. Но этот отказ должен состояться в пределах срока, установленного для принятия наследства. Фактически вступивший во владение и управление наследственным имуществом наследник может быть признан судом отказавшимся и по истечении 6 месяцев, если суд найдет причины уважительными. Отказ же от наследства не может быть впоследствии изменен или взят обратно, то есть является безотзывным. В случаях, когда наследником является несовершеннолетний либо гражданин, признанный недееспособным или ограниченно дееспособным, отказ возможен только с предварительного разрешения органов опеки и попечительства. При отказе наследник может указать, что он отказывается от наследства в пользу любого лица из наследников по завещанию или по закону любой очереди, в том числе, которые наследуют по праву представления.

Не допускается отказ от наследства в пользу другого лица:

- от имущества, наследуемого по завещанию, если все имущество наследодателя завещано назначенным им наследникам;
- от обязательной доли в наследстве;
- если наследнику подназначен наследник.

Не допускается также отказ с оговорками и под условием, отказ от части причитающегося наследнику имущества. Но если наследник призывается к наследованию и по закону, и по завещанию, он вправе отказаться от наследства, причитающегося ему по одному из этих оснований.

Елена РУБИС,
заместитель заведующего
государственной нотариальной
конторой Партизанского района
города Минска



Счастливого Нового года желает Вам Издательский дом "СТАТУТ"!



2013

ЯНВАРЬ

Пн	7	14	21	28	
Вт	1	8	15	22	29
Ср	2	9	16	23	30
Чт	3	10	17	24	31
Пт	4	11	18	25	
Сб	5	12	19	26	
Вс	6	13	20	27	

ФЕВРАЛЬ

Пн	4	11	18	25
Вт	5	12	19	26
Ср	6	13	20	27
Чт	7	14	21	28
Пт	1	8	15	22
Сб	2	9	16	23
Вс	3	10	17	24

МАРТ

Пн	4	11	18	25	
Вт	5	12	19	26	
Ср	6	13	20	27	
Чт	7	14	21	28	
Пт	1	8	15	22	29
Сб	2	9	16	23	30
Вс	3	10	17	24	31

АПРЕЛЬ

Пн	1	8	15	22	29
Вт	2	9	16	23	30
Ср	3	10	17	24	
Чт	4	11	18	25	
Пт	5	12	19	26	
Сб	6	13	20	27	
Вс	7	14	21	28	

МАЙ

Пн	6	13	20	27	
Вт	7	14	21	28	
Ср	1	8	15	22	29
Чт	2	9	16	23	30
Пт	3	10	17	24	31
Сб	4	11	18	25	
Вс	5	12	19	26	

ИЮНЬ

Пн	3	10	17	24	
Вт	4	11	18	25	
Ср	5	12	19	26	
Чт	6	13	20	27	
Пт	7	14	21	28	
Сб	1	8	15	22	29
Вс	2	9	16	23	30

ИЮЛЬ

Пн	1	8	15	22	29
Вт	2	9	16	23	30
Ср	3	10	17	24	31
Чт	4	11	18	25	
Пт	5	12	19	26	
Сб	6	13	20	27	
Вс	7	14	21	28	

АВГУСТ

Пн	5	12	19	26	
Вт	6	13	20	27	
Ср	7	14	21	28	
Чт	1	8	15	22	29
Пт	2	9	16	23	30
Сб	3	10	17	24	31
Вс	4	11	18	25	

СЕНТЯБРЬ

Пн	2	9	16	23	30
Вт	3	10	17	24	
Ср	4	11	18	25	
Чт	5	12	19	26	
Пт	6	13	20	27	
Сб	7	14	21	28	
Вс	1	8	15	22	29

ОКТАБРЬ

Пн	7	14	21	28	
Вт	1	8	15	22	29
Ср	2	9	16	23	30
Чт	3	10	17	24	31
Пт	4	11	18	25	
Сб	5	12	19	26	
Вс	6	13	20	27	

НОЯБРЬ

Пн	4	11	18	25	
Вт	5	12	19	26	
Ср	6	13	20	27	
Чт	7	14	21	28	
Пт	1	8	15	22	29
Сб	2	9	16	23	30
Вс	3	10	17	24	

ДЕКАБРЬ

Пн	2	9	16	23	30
Вт	3	10	17	24	31
Ср	4	11	18	25	
Чт	5	12	19	26	
Пт	6	13	20	27	
Сб	7	14	21	28	
Вс	1	8	15	22	29

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 29.12.2012 № 9

Формат в долях полосы	Размер, мм	Площадь, см ²	Стоимость, бел. руб.*
1	170x250	425	3 000 000
1/2	170x123	209	1 500 000
1/4	82,5x123	101,5	750 000
1/8	82,5x60	49,5	375 000

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 журналах «Личный юрист» и «Сакратар.by»		20%

Наценка

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

тел.: (8 017) 380 07 60
(8 029) 393 84 97
(8 029) 722 43 59

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.