

# УпраМдом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Программа развития ЖКХ до 2015 года:  
проблемы и перспективы определены

Претензионный порядок  
урегулирования споров

Приемка объекта в эксплуатацию  
без подписи участника комиссии возможна

№2/2013

---

[www.statut.by](http://www.statut.by)

**Новое в законодательстве**

- Павловский А.  
ЖКХ будет развиваться по заданной Программе. . . . . 2

**Строить и жить помогаем**

- Беляевский С.  
Приемка объекта в эксплуатацию  
без подписи участника комиссии возможна. . . . . 8

**Ваш вопрос — наш ответ**

- Чебук В.  
Бесперебойная оплата строительства —  
главная задача председателя и бухгалтера ЖСПК . . . . . 11
- Горбач А.  
Правила пользования жилыми помещениями должны соблюдать все . . . . . 12  
Перерасчет коммунальных услуг возможен . . . . . 13  
На спутниковую антенну нужно разрешение. . . . . 15  
Ребенка с отцом регистрируют . . . . . 16

**Взгляд на проблему**

- Бувевич И.  
Проблемные вопросы принятия решения общим собранием ТСЖ. . . . . 17

**Суд идет!**

- Беляевский С.  
Претензионный порядок урегулирования спора . . . . . 23

**Nota Bene**

- Хилюта В.  
Когда тайное становится явным, или Что такое кража? . . . . . 29

Журнал «УпраВдом»  
№ 2 (11), февраль 2013 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», 2013

# ЖКХ будет развиваться по заданной Программе

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.02.2013 № 97 утверждена Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года. Согласно указанному документу ЖКХ — это важнейшая сфера экономики страны, в состав которой входят жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство, водоснабжение и водоотведение, коммунальная теплоэнергетика, благоустройство населенных пунктов, включая дорожное хозяйство, санитарную очистку, озеленение.

## Цели, задачи, приоритеты

Целью Программы является дальнейшее повышение эффективности и надежности работы объектов ЖКХ, улучшение качества предоставляемых услуг на основе выполнения социальных стандартов при обязательном снижении затрат на их оказание. Для достижения поставленной цели Программой определено **решение к 2016 году следующих задач:**

- увеличение объемов ввода жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации до 3 млн кв.м в год;
- выведение из эксплуатации лифтов со сроком службы более 30 лет;
- замена 3,8 тыс. км тепловых сетей в однотрубном исчислении и ликвидация изношенных тепловых сетей с получением экономии в 430 тыс. тонн условного топлива;
- замена не менее 9 тыс. единиц рабочего насосного оборудования в водопроводно-канализационном и котельно-тепловом хозяйствах;
- преобразование в мини-ТЭЦ 25–30 котельных ЖКХ с вводом 45–50 мегаватт энергогенерирующих мощностей;
- увеличение доли местных видов топлива в балансе котельно-печного топлива с 34,9% в 2012 году до 54,5% в 2015 году;
- строительство 11 энергоисточников общей электрической мощностью 14,7 мегаватт, работающих на биогазе, получаемом в результате переработки осадков сточных вод и органической части коммунальных отходов;
- строительство мусороперерабатывающих предприятий в городах Гродно, Витебске, Минске, Бобруйске, Борисове, Орше и второй очереди мусороперерабатывающего предприятия в г. Могилеве;
- обеспечение планово-регулярной санитарной очисткой всех сельских населенных пунктов и стопроцентный охват многоэтажной жилой застройки в сельских населенных пунктах раздельным сбором твердых коммунальных отходов;
- развитие инженерной инфраструктуры населенных пунктов, в том числе оснащение недостающими видами инженерного обустройства сельских населенных пунктов;



[www.supervision.by](http://www.supervision.by)

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

**Звоните! +37544 776-24-47**

УНП 190565337    ООО "Партнерстройконтракт"



[www.videodomofon.by](http://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**

- снижение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению не менее чем на 25% к уровню 2010 года в сопоставимых условиях.

Программой в качестве приоритетных направлений развития ЖКХ определены:

- снижение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг, повышение качества и сохранение для населения доступности жилищно-коммунальных услуг;
- увеличение объемов капитального ремонта жилых домов;
- модернизация ЖКХ на основе внедрения современных технологий, оборудования и материалов;
- создание благоприятного инвестиционного климата;
- создание конкурентной среды на основе развития государственно-частного партнерства.

Кроме приоритетных направлений развития ЖКХ, главой 3 Программы определены также основные направления реализации этого документа. На некоторых из них стоит остановиться более подробно.

### Снижение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг

Документ констатирует, что реализация конкретных мероприятий по снижению затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению позволила в 2012 г. обеспечить их сокращение на 10,3% в сопоставимых условиях к уровню 2011 г. (при

задании не менее 10%). Дальнейшее снижение к 2016 г. затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг не менее чем на 25% в сравнении с 2010 г. в сопоставимых условиях **планируется достичь за счет:**

- 1) оптимизации формирования себестоимости жилищно-коммунальных услуг;
- 2) оптимизации структуры управления ЖКХ;
- 3) пересмотра действующих и разработки новых норм времени на выполнение работ, оказание услуг и нормативов численности работников организаций ЖКХ;
- 4) модернизации объектов ЖКХ путем реализации быстрокупаемых энергосберегающих инвестиционных проектов;
- 5) реализации организационно-технических мероприятий и оптимизации работы оборудования в области:

- теплоснабжения (ввод в эксплуатацию электрогенерирующего оборудования на основе паротурбинных и газопоршневых установок, замена котлов с низким коэффициентом полезного действия на более эффективные, автоматизация процессов горения топлива в котлоагрегатах, увеличение использования местных видов топлива и снижение потребления газа, внедрение частотно-регулируемых электроприводов на механизмах с переменной нагрузкой (сетевые теплофикационные насосы, тягодутьевые механизмы котлов), децентрализация систем теплоснабжения с ликвидацией длинных и незагруженных теплотрасс и установкой

локальных теплоисточников, замена теплотрасс с применением предварительно изолированных трубопроводов и др.);

- водоснабжения и водоотведения (внедрение частотно-регулируемых электроприводов на механизмах с переменной нагрузкой (канализационные насосные станции, системы водоснабжения, очистные сооружения), оптимизация существующего и замена энергоемкого оборудования, разработка более совершенных нормативов степени очистки питьевой воды и сточных вод);

- обслуживания жилищного фонда, пользования лифтами, сбора, вывоза и обезвреживания твердых коммунальных отходов (внедрение автоматических систем управления освещением, энергоэффективных осветительных устройств, секционного разделения освещения, ежегодное увеличение не менее чем на 10% объемов работ по ремонту жилищного фонда, выполняемых хозяйственным способом, применение в ремонтно-строительном производстве прогрессивных технологий и материалов, укрупнение диспетчерских пунктов управления лифтами, проведение подрядных торгов и конкурсов на ремонтные работы, разработка и внедрение оптимальных маршрутов и графиков работы по вывозу твердых коммунальных отходов, внедрение приборов навигационного контроля за работой автотранспорта и обеспечение к 2015 г. 100%-ного контроля за его работой).

## Тарифная политика

Согласно положениям Программы уровень возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг организациями ЖКХ снизился с 24,2% в 2010 г. до прогнозируемых 15,3% в 2012 году. Снижение уровня возмещения вызвано ростом цен и тарифов на импортируемые энергоресурсы (природный газ, электроэнергия), горюче-смазочные и другие материалы,

который значительно опережает повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения.

Совершенствование тарифной политики планируется путем поэтапного повышения с учетом роста доходов граждан уровня возмещения населением затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг организациями системы Министерства ЖКХ с **доведением его по отдельным видам услуг до уровня себестоимости** (водоснабжение, вывоз и обезвреживание твердых коммунальных отходов).

Для этого предусматривается передача облисполкомам и Минскому горисполкому полномочий по регулированию по согласованию с Минэкономки тарифов на оказываемые населению услуги по техническому обслуживанию, капитальному ремонту жилых домов, водоснабжению, водоотведению (канализации), пользованию лифтом, пользованию жилыми помещениями.

В целях компенсации организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги, роста затрат на их оказание, произошедшего по объективным причинам, и недопущения снижения уровня их возмещения населением **предусматривается ежеквартальная индексация** в течение финансового года цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения.

В Программе утверждается, что после внедрения с 1 октября 2011 г. механизма дифференцированной оплаты услуг водоснабжения и водоотведения (канализации) населением в зависимости от объемов их потребления получен экономический эффект от сокращения объемов потребления воды и снижения затрат на оказание данных услуг. Очевидно, этот факт подтолкнул Правительство с 1 февраля 2013 г. внедрить механизм дифференцированной оплаты услуг электро- и газоснабжения в зависимости от объемов их потребления. Программой предусматривается для поэтапного снижения перекрестного и бюджетного субсидирования

**введение дифференцированной оплаты услуг теплоснабжения** в зависимости от размера общей площади жилых помещений.

В целях социальной защиты населения планируется предоставление безналичных жилищных субсидий для частичной оплаты жилищно-коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро- и теплоснабжение, пользование лифтом, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов, техническое обслуживание, капитальный и текущий ремонт жилищного фонда) и пользования жилыми помещениями.

## Жилищное хозяйство

Возможно, кому-то будут интересны следующие цифры, приведенные в Программе:

- жилищный фонд нашей страны составляет 237 млн кв.м жилья, из них 205,4 млн кв.м, или **86,7%**, **находятся в частной собственности** и 31,5 млн кв.м, или 13,3%, — в государственной собственности;

- ветхий и аварийный жилищный фонд составляет 313,3 тыс. кв.м, или 0,13% жилищного фонда;

- фонд служебных жилых помещений — 2,93 тыс. кв.м, или 1%;

- фонд жилых помещений коммерческого использования — 31,3 тыс. кв.м, или 0,02%.

Всего за предыдущие 15 лет капитально **отремонтировано лишь 15 млн кв. метров жилищного фонда, что составляет 36% от необходимого.** Ежегодный ввод площадей после капитального ремонта от общего объема эксплуатируемого жилищного фонда составлял от 0,8% в 2006 году до 1,3% в 2011 году.

Согласно положениям Программы для эксплуатационной надежности жилищного фонда необходимо обеспечить:

- выделение текущего ремонта из состава работ по техническому обслуживанию жилищного фонда;

- введение подомового учета затрат на техническое обслуживание и текущий ремонт жилищного фонда и платы за текущий ремонт;

- увеличение объемов ремонта отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования жилых домов;

- наращивание до 2016 г. объемов капитального ремонта не менее чем в два раза по сравнению с предыдущей пятилеткой и обеспечение в 2015 г. ввода общей площади жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации в объеме 3 млн кв.м, или 2,9% от обслуживаемого жилищного фонда.

Вместе с тем, констатировали авторы Программы, проблемы технической эксплуатации и жилищных правоотношений в условиях преобладающей частной собственности на жилые помещения до конца не решены, **государство по-прежнему продолжает нести бремя ответственности и финансирования** при эксплуатации жилья, включая капитально отремонтированный жилищный фонд.

В целях кардинального изменения подходов к капитальному ремонту жилищного фонда, говорится в Программе, необходимо разработать и утвердить единую методологию организации и проведения капитального ремонта и тепловой модернизации, пересмотреть виды и состав работ, выполняемых при капитальном и текущем ремонте за счет бюджетных средств и средств граждан. При проведении капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда необходимо обеспечить комплексное выполнение работ.

Отмечается, что **отечественный жилищный фонд, созданный в основном в 1960–1990-е гг., имеет низкую энергоэффективность** по сравнению с фондом развитых европейских стран с аналогичными климатическими условиями. В связи с этим необходимо при проведении капитального ремонта жилых домов предусматривать мероприятия по снижению тепловых потерь через ограждающие конструкции, модернизации инженерных

систем, внедрению энергоэффективного оборудования с доведением теплопотребления до 80 киловатт-часов на квадратный метр в год для домов многоэтажной застройки. Решения о капитальном ремонте жилых домов с доведением теплопотребления более 80 киловатт-часов на квадратный метр в год принимаются в исключительных случаях облисполкомами и Минским горисполкомом.

Нашей аудитории, пожалуй, будут более интересны положения Программы, где говорится о необходимости **активизировать работу по привлечению собственников к управлению совместными домовладениями** и их содержанию, основанную на добровольных принципах, осознании собственниками необходимости непосредственного участия в эксплуатационных расходах по ремонту и содержанию общего недвижимого имущества. В связи с этим предполагается расширить практику применения предусмотренных законодательством способов управления недвижимым имуществом с передачей капитально отремонтированного жилья для дальнейшей эксплуатации и обслуживания участникам совместного домовладения.

## Лифты

Особое внимание, говорится в Программе, необходимо уделить ремонту отдельных конструктивных элементов жилых домов, инженерного оборудования и лифтов. В этих целях планируется разработка целевых программ ремонта кровель, балконов, а также замены лифтового оборудования. В настоящее время в жилищном фонде **эксплуатируется более 26 тыс. лифтов, из которых около 8 тыс. (30% от общего количества) со сроком службы более 25 лет, в том числе более 3 тыс. (11%) — 30 лет и более.** В 2011 году произведена замена 755 лифтов, отработавших нормативные сроки эксплуатации, что составляет только 3% от общего количества лифтов, за 9 месяцев 2012 года — 461 лифта.

В целях обеспечения безопасности граждан при пользовании лифтами, упреждения возможных чрезвычайных ситуаций и выполнения требований технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» необходимо до 2020 года привести в надлежащее техническое состояние отработавшие установленный срок службы лифты, а также в текущей пятилетке обеспечить поэтапный вывод из эксплуатации лифтов, отработавших более 30 лет, а в последующем — лифтов, срок эксплуатации которых составляет 25 и более лет. Для этого требуется осуществить замену в жилых домах лифтов, отработавших нормативные сроки эксплуатации.

В целях реализации определенных выше задач Программа требует осуществить передачу из республиканской собственности в собственность административно-территориальных единиц акций открытых акционерных обществ, осуществляющих ремонт и техническое обслуживание лифтов.

Государство согласно положениям Программы проводит единую политику в отношении эксплуатации жилищного фонда независимо от формы собственности и его места расположения (городские поселения или сельская местность). Требуется дальнейшее совершенствование надзорной деятельности за эксплуатацией и содержанием жилищного фонда, **усиление контроля** за организациями,



осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда, **особенно организациями застройщиков и товариществами собственников**, с расширением полномочий местных исполнительных и распорядительных органов.

## Управление и эксплуатация

Программа констатирует, что в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь граждане имеют возможность выбора способа управления комплексом недвижимого имущества через создание товарищества собственников, привлечение для управления специализированной организации либо использование иных предусмотренных законодательством способов управления. Здесь же отмечается, что самоуправление общим имуществом совместного домовладения в существующем жилищном фонде не получило достаточного развития и поддержки у населения, хотя в правовом отношении, по мнению авторов Программы, созданы все предпосылки.

В настоящее время практически все многоквартирные жилые дома имеют статус совместных домовладений. Создано **более 1 300 товариществ собственников**, из которых более 1 000 самостоятельно осуществляют техническое обслуживание. Все товарищества сформированы в домах-новостройках.

Что касается рынка оказания жилищно-коммунальных услуг, то здесь преобладают государственные организации. Однако с постепенным увеличением уровня возмещения населением затрат на содержание и эксплуатацию жилищного фонда, развитием альтернативных способов управления недвижимым имуществом в целях улучшения качества оказываемых услуг при снижении их себестоимости **должна быть продолжена работа по развитию в сфере эксплуатации жилищного фонда конкурентной среды и партнерских отношений между государством и частными организациями.**

В жилых домах, по которым местными исполнительными и распорядительными органами назначены уполномоченные лица по управлению недвижимым имуществом, планируется развивать общественные формирования по месту жительства — комитеты общественного самоуправления, домовые комитеты (советы) — с возложением на них обязанностей по участию в приемке работ по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда, снятию показаний приборов группового учета тепловой энергии, воды и др.

Программой отмечается, что анализ деятельности органов самоуправления совместными домовладениями свидетельствует о низкой квалификации руководителей и специалистов, работающих в этой сфере. В целях профессиональной подготовки специалистов для ТС, ЖСПК и других формирований самоуправления созданы условия для повышения их квалификации, разработаны учебные программы. Согласно данным, приведенным в Программе, за 2012 год в учебных учреждениях системы Министерства ЖКХ прошли обучение более 500 специалистов.

Пожалуй, всем будет интересно обещание Правительства уделить особое внимание решению проблемных вопросов обеспечения граждан достаточным количеством машино-мест для стоянки и хранения транспортных средств. В связи с этим предусматривается **проведение работ по обустройству и расширению существующих автостоянок и парковок**, включая обустройство с использованием современных строительных материалов на газонах открытых площадок внутривортовой территории многоквартирных жилых домов покрытий для временного размещения личных автомобилей граждан, расширению проездов дворовых территорий, в том числе при проектировании жилых домов и объектов социально-культурного назначения.

*(Окончание следует)*

**Алексей Павловский,**  
**юрист**

# Приемка объекта в эксплуатацию без подписи участника КОМИССИИ ВОЗМОЖНА

**В прошлом номере нашего журнала мы затронули такую важную тему, как приемка в эксплуатацию объекта, законченного возведением, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом и благоустройством. Разговор, в частности, шел не только о порядке приемки, но и о ее юридических последствиях. Сегодня мы затронем еще один важный вопрос из данной темы.**

Как нам уже известно из предыдущего номера журнала, порядок проведения приемки объекта в эксплуатацию и составления соответствующего акта регламентирован Положением о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716 (далее — Положение о приемке), а также Техническим кодексом установившейся практики «Приемка законченных строительством объектов. Порядок проведения» (ТКП 45-1.03-59-2008 (02250)). В соответствии со ст. 591 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», а также п. 16 и 18 Положения о приемке приемочные комиссии назначаются заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией путем принятия соответствующего решения (приказа, постановления, распоряжения), в котором указываются состав приемочной комиссии, ее председатель, назначаемый из числа ее членов, устанавливаются даты начала и окончания работы комиссии. Приемочные комиссии

**следует назначать не менее чем за 30 дней до начала приемки объекта в эксплуатацию, по объектам, нормативные сроки продолжительности строительства которых составляют менее 30 дней, — не менее чем за 15 дней.**

О составе приемочной комиссии и об обязанностях, которые возлагаются на ее членов, мы также говорили в прошлый раз, поэтому теперь на этих вопросах подробно останавливаться не будем. Акцентируем только внимание на том, что обязательный состав приемочной комиссии формируется заказчиком, застройщиком либо уполномоченной ими организацией в одностороннем порядке независимо от желания членов комиссии, участие которых в приемке обязательно.

## **Отказался подписать — мотивируй**

В случае если объект соответствует установленным в законодательстве критериям качества, согласно п. 6 Положения о приемке акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии. Однако на



## КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ

ОДО «Экология города» предлагает услуги по вывозу промышленных и строительных отходов (вывоз коробами по 10 м<sup>3</sup>, 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 м<sup>3</sup>
- **контейнеры** для сбора вторичного сырья 1,1 м<sup>3</sup>
- **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](http://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

практике возможны случаи отказа члена приемочной комиссии от подписания акта. **Подобный отказ должен быть оформлен письменно и мотивированно** (указано обоснование отказа) не позднее даты окончания работы приемочной комиссии с обоснованием причин отказа.

По окончании работы приемочной комиссии ее председатель представляет акт приемки объекта в эксплуатацию лицу (в орган), назначившему приемочную комиссию, для его утверждения. А вот если один из членов приемочной комиссии письменно отказался от подписания акта приемки, председатель комиссии **должен принять решение о завершении приемки** и предоставить акт лицу (в орган), назначившему приемочную комиссию, либо же составить мотивированное заключение о неготовности объекта к эксплуатации в зависимости от мотивов отказа от подписания и с учетом каждой конкретной ситуации.

Таким образом, приемка объекта в эксплуатацию без подписи кого-либо из членов приемочной комиссии **возможна**, однако отказ от подписания при этом должен

быть письменным и мотивированным (содержать обоснование причин отказа). Подтверждением этому является содержание п. 7 Положения о приемке. Как следует из его содержания, утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию допускается при отсутствии в данном акте подписи кого-либо из членов приемочной комиссии, но при наличии письменного отказа члена приемочной комиссии от его подписания.

Акт приемки объекта в эксплуатацию утверждается решением (приказом, постановлением, распоряжением) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, в течение 15 дней со дня его подписания членами комиссии (с учетом необходимости соблюдения сроков для выдачи утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию местными исполнительными и распорядительными органами).

Понудить подписать акт приемки члена комиссии, отказавшегося от подписания в судебном порядке **невозможно**, поскольку подобные требования не подлежат рассмотрению в суде. Такой способ защиты нарушенных гражданских

прав не предусмотрен ст. 11 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК). Предусмотренный законодательством способ защиты нарушенных гражданских прав как присуждение к исполнению обязанности в натуре может быть использован заинтересованным лицом именно при возможности заявления требований о реальном исполнении обязательств в отношении индивидуально-определенных вещей (ст. 369 ГК). Акт приемки объекта в эксплуатацию подобной вещью не является.

Если же член комиссии не только не подписывает акт приемки объекта в эксплуатацию, но и отказывается составить письменный ответ об этом, уже возникает проблема, поскольку в п. 7 Положения о приемке **содержится прямой запрет на утверждение акта в подобной ситуации.**

### Административная ответственность — дело нешутное

Получению «заветной» подписи на акте или отказе от подписания акта может поспособствовать привлечение к административной ответственности «отказника».

Отказ члена комиссии от возложенных законом на него обязанностей в соответствии с п. 10 Положения о приемке и разделом 5 ТКП 45-1.03-59-2008 **является нарушением порядка приемки объекта в эксплуатацию**, за что несут ответственность согласно законодательству не только как председатель приемочной комиссии, но и ее члены комиссии.

Административная ответственность за отказ от подписания акта приемки или письменного отказа от подписания установлена ч. 1 ст. 21.6 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее — КоАП). В соответствии с ней нарушение председателем, членами приемочной комиссии установленного порядка или правил приемки в эксплуатацию объектов строительства (очереди строительства, пускового комплекса) **влечет наложение штрафа в размере от 4 до 10 базовых величин.**

Вместе с тем представляется, что данная мера является недостаточно эффективной и наказание за подобное правонарушение с

учетом огромной капиталоемкости подрядной деятельности должно быть существенно увеличено. О данной необходимости свидетельствуют многочисленные обращения в суды терпящих убытки заказчиков с вопросами, как поступать им в такой ситуации. С данным мнением соглашаются многие специалисты-правоведы в сфере строительства. Представляется, что размер штрафа должен быть как минимум равным санкциям, установленным в ч. 3 ст. 21.6 КоАП для принимающего в эксплуатацию объект лица, то есть до 200 базовых величин.

Кроме того, непринятие в эксплуатацию объекта завершеного строительством влечет возникновение убытков у заказчика строительства, которые могут быть взысканы с виновного в их возникновении члена приемочной комиссии, в случае доказательства его вины в возникновении убытков в соответствии со ст. 14 ГК.

Следует предостеречь заказчиков, застройщиков либо уполномоченных ими организаций от приемки в эксплуатацию объектов в отсутствие подписи в приведенной ситуации. Подобная поспешность также влечет административную ответственность в соответствии с ч. 3 ст. 21.6. КоАП. Согласно ей эксплуатация или передача в эксплуатацию объекта строительства (очереди строительства, пускового комплекса) без его приемки в установленном порядке либо с нарушением такого порядка приемки в эксплуатацию влекут **наложение штрафа в размере от 2 до 10 базовых величин, на индивидуального предпринимателя — до 50 базовых величин, а на юридическое лицо — до 20 базовых величин.**

В заключение отметим, что утверждение акта приемки обуславливает период времени, с которого объект недвижимости ставится на учет как основное средство.

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

## Бесперебойная оплата строительства — главная задача председателя и бухгалтера ЖСПК

**?** Мы строим квартиру в жилищном кооперативе с помощью льготного кредита (муж — военнослужащий). Какие взносы мы должны вносить в банк до открытия кредитной линии? Имеет ли право бухгалтер ЖСПК не дать справку о смете строительства, если мы не внесли 10% от стоимости жилья? В какой срок вносить эти проценты и за лишние квадратные метры?

Возможно, первый вопрос сформулирован несколько неточно, поэтому обратим внимание на каждый из затронутых аспектов.

В случае получения кредита платежи по его возврату должны осуществляться не ранее чем после перевода денег банком на счет ЖСПК, а при льготном кредите — не ранее чем строящийся дом будет введен в эксплуатацию. Сумма кредита перечисляется по мере строительства, пропорционально выполненным строительным работам, то есть по проценту строительной готовности дома, определяемого по справке, предоставляемой ежемесячно ЖСПК в банк (построили в определенном месяце дом на 17% — 17% открытых кредитных линий всех членов ЖСПК перечисляется на счет ЖСПК). Однако возможны и задержки со стороны банка.

Собственные средства вносятся в целом по тому же принципу, но нюансов значительно больше, так как ЖСПК редко бывает сформирован полностью, тем более в начале строительства. Соответственно нагрузка на членов, финансирующих строительство, больше. Многие ЖСПК обязан оплатить подрядчику авансом. Тем временем **бесперебойная оплата строительства — главная задача председателя и бухгалтера ЖСПК**, так как от этого зависит срок строительства, а как результат, и окончательная стоимость 1 кв.м.

Поэтому ЖСПК своим членам выставляет суммы, превышающие те, которые соответствовали бы проценту строительной готовности и удельной доле участия в строительстве каждого члена ЖСПК. При этом источники средств для оплаты (собственные средства, заемные средства (в том числе кредит), средства от индексации чеков «Жилье», одноразовая субсидия и др.) председателя и бухгалтера ЖСПК не интересуют. Также ЖСПК решением общего собрания или собрания уполномоченных **может установить обязательный вступительный взнос** определенного размера (часто 10% от сметной стоимости строящейся квартиры в текущих ценах), опять же в целях бесперебойного финансирования. В этом случае вы, вступая в ЖСПК, принимаете установленные им правила либо участвуете прямо или опосредовано в их установлении, будучи членом ЖСПК. При нарушении вами своих обязательств по оплате, вас ждут последствия, предусмотренные договором (пени, исключение из членов ЖСПК и т.д.).

Отказывать вам в выдаче справки, мотивируя наличием задолженности, председатель и бухгалтер ЖСПК, конечно, **не в праве**. Просто они используют этот момент как рычаг воздействия на вас.

В целом необходимо отметить, что конфликтовать членам ЖСПК с председателем весьма неконструктивно, ведь по большому счету у вас общая цель и интересы, и вопросы по оплате нужно решать путем консенсуса, а затяжное принципиальное противостояние будет иметь отрицательные последствия для обеих сторон, а точнее, для одной — ЖСПК, членом которого вы являетесь.

Видимо, вами был получен льготный кредит под 5%. Если нет, то имейте в виду, что у вас есть право на его получение, но

только в случае, если основным застройщиком в ЖСПК выступает ваш супруг, имеющий статус военнослужащего, и при соблюдении порядка очередности при направлении его в ЖСПК для строительства. Если кредит не покрывает стоимость квартиры полностью, а, как правило, так и происходит, то эту разницу оплачивать, разумеется, предстоит вам. Так называемые «**лишние метры**» **оплачиваются также по мере готовности строительства**, параллельно с использованием средств кредита, но с учетом всех вышеизложенных особенностей обязательств по финансированию строительства в составе ЖСПК его членами. Как уже отмечалось, источник средств ЖСПК не интересуется, но если кредит перечисляется банком по определенным правилам, то с оплатой за «лишние метры» ЖСПК просто вынужден торопить своих членов.

**Василий ЧЕБУК, юрист**

[www.statut.by](http://www.statut.by)

**СНИМЕМ  
помещение под офис  
в г. Минске  
(Фрунзенский и Московский районы)  
небольшой площадью**

Тел.:

017 380 07 60;

029 393 84 97;

029 722 43 59.

## Правила пользования жилыми помещениями должны соблюдать все

**?** *Семье с ребенком-инвалидом согласно решению ЖСПК была предоставлена квартира на 2-м этаже. Мы живем на 1-м этаже под этой квартирой. Проживание просто невозможно, так как больной ребенок бегает, прыгает по квартире начиная с 6 утра до тех пор, пока идти в школу, и придя из школы. Слышно, что когда ребенку делают замечание, он начинает кричать, выражаться нецензурной лексикой. Председатель ЖСПК сначала (когда еще не были прописаны) в устной форме предложил поменяться нам этажами, но дальше слов дело не дошло. Куда можно обратиться, чтобы решить мою проблему?*

Пользование и содержание жилых помещений и вспомогательных помещений в жилых домах осуществляется в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома

в Республике Беларусь, утвержденными приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177. Согласно п. 6.11 этого документа граждане не должны совершать действий, приводящих к порче жилых помещений и вспомогательных помещений жилого дома либо **создающих повышенный шум или вибрацию**, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов жилого дома. С 23 до 7 часов должна соблюдаться тишина.

В свою очередь, ч. 1 ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях установлено, что нарушение правил пользования жилыми помещениями влечет **наложение штрафа на граждан в размере от 10 до 30 базовых величин**.


Таким образом, если вы с помощью милиции или руководства вашего кооператива зафиксируете официально, что вашими соседями допускаются указанные выше нарушения (нужно составлять протокол), им будет грозить штраф. Если один раз не поможет, привлекайте их к ответственности еще и еще. Либо они приучат ребенка соблюдать тишину, либо пожелают обменяться с вами квартирами. Другого выхода из этой ситуации подсказать вам не можем.



## Перерасчет коммунальных услуг возможен

**?** *Работаю и снимаю квартиру в другом городе, а в моей квартире никто не живет. В результате, приходится оплачивать коммунальные услуги за обе квартиры. Может ли являться основанием для перерасчета коммунальных услуг справка с места работы или подтверждение о съеме жилья в другом городе?*

Данные вопросы регулируются Положением о порядке перерасчетов платы за некоторые виды коммунальных услуг и приостановления (возобновления) предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.12.2005 №1466 (далее — Положение).

 <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. Цыпкин, 18  (ОАО «Галантея»)</p> <p>e-mail: odr4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс». УНП 180455049  ЛП №023300552778 до 4.10.2015 г.</p>	<b>УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ</b> 7-цветная печать • ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ • УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	<b>ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ</b> • БУКЛЕТЫ • ЖУРНАЛЫ • ЛИСТОВКИ • ПАПКИ • ПЛАКАТЫ • КАЛЕНДАРИ • БЛАНКИ • ОТКРЫТКИ • ВИЗИТКИ • ЯРЛЫКИ • НАКЛЕЙКИ • ЭТИКЕТКИ
	<b>ТИСНЕНИЕ</b>	<b>ВЫСЕЧКА</b>

Согласно п. 3 Положения плата за некоторые виды коммунальных услуг (вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение) (далее — коммунальные услуги) при отсутствии у потребителей приборов индивидуального учета расхода воды и газа не взимается, если гражданин выехал из постоянного места жительства **на срок свыше 10 суток подряд** по основаниям согласно приложению 1 и предварительно поставил в известность о сроках выезда организацию, производящую начисление платы за коммунальные услуги. При этом согласно п. 5 Положения временно отсутствующие граждане не освобождаются от внесения платы за отопление жилого помещения и пользование лифтами.

В приложении 1 к постановлению содержится такое основание, как проживание по договорам найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда. Для подтверждения предоставляется **справка** для перерасчета платы за некоторые виды коммунальных услуг, выдаваемая на основании зарегистрированного в установленном порядке договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда организацией, производящей начисление платы за коммунальные услуги по месту фактического проживания.



Photo: ByMedia.Net

Таким образом, если вы официально в другом городе снимаете жилье и это можно подтвердить соответствующей справкой, то есть смысл обратиться по основному месту жительства в организацию, оказывающую коммунальные услуги, с заявлением о перерасчете. Согласно Положению документы (заявление и справка) представляются не позднее 7 календарных дней со дня возвращения гражданина к месту жительства. Как это будет выглядеть в вашем случае (в случае постоянно продолжающегося отсутствия по основному месту жительства), вам пояснят в организации, оказывающей коммунальные услуги. Возможно, такие документы нужно будет подавать каждый месяц в установленный срок.

## На спутниковую антенну нужно разрешение

**?** Соседи повесили спутниковую антенну перед моим окном, а я категорически против этого. Как я могу их заставить снять ее? И если они получили разрешение, а меня антенна раздражает, то как поступить?

Действительно, на установку стационарного инженерного оборудования, коим и является спутниковая антенна, необходимо разрешение местного исполнительного и распорядительного органа. Это определено п. 8 Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2006 № 1805 (далее — Положение).

Вряд ли сегодня этого кто-то не знает, поэтому, скорее всего, ваши соседи получили такое разрешение. И вряд ли такое разрешение стали бы выдавать, если бы вопрос был спорный. Ведь согласно п. 15 Положения при рассмотрении заявления **инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в помещение** представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, местного исполнительного и распорядительного органа; по результатам осмотра составляется акт технического осмотра, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое помещение, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этого помещения. Более того, для установки антенны после получения разрешения **необходимо заключить договор на выполнение проектных работ** с разработчиком проектной документации, а разработчик проектной документации согласовывает проект с архитектором района.

Однако встречаются разные люди и бывают разные ситуации. Поэтому прежде всего нужно поинтересоваться, действительно ли спутниковая антенна установлена вашими соседями в определенном законодательством порядке. Можно попросить соседей, чтобы они показали вам документы, можно поинтересоваться, выдавалось ли разрешение в исполкоме (администрации района).

Если такое разрешение все-таки выдавалось, можно попытаться там же его и обжаловать. Если будет отказано в удовлетворении жалобы, тогда — в вышестоящую инстанцию (облсполком или Мингорисполком), если и там откажут — в суд. Правильно все оформить поможет адвокат.

Однако перед тем как приступать к активным действиям, взвесьте все хорошенько, в частности вопрос о том, действительно ли соседская спутниковая антенна создает вам какие-либо неудобства или она просто раздражает вас.

### 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!**



Photo. ByMedia.Net

## Ребенка с отцом регистрируют

**?** У мужа умер отец 4 января 2013 г., и муж сейчас вступает в права наследства по закону квартиры отца. Муж — единственный наследник и зарегистрирован в квартире отца. Наш общий ребенок проживает со мной в моей квартире и здесь же зарегистрирован. Может ли мой муж с моего согласия зарегистрировать ребенка у себя (там, где он зарегистрирован) до своего полного вступления в права наследства?

Поскольку в вопросе речь идет о вступлении вашего мужа в наследство, следует полагать, что квартира вашего свекра была приватизирована, то есть относится к частному жилищному фонду. Отвечая на вопрос, будем исходить из этого.

Частью 2 ст. 116 действующего Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) установлено, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право без согласия собственника вселять в жилые помещения, предоставленные им в пользование, своих несовершеннолетних детей. Вселение членами семьи других граждан разрешается лишь с согласия собственника жилого помещения. Аналогичная норма содержится и в новом ЖК (ст. 157), который вступит в силу 2 марта 2013 г.

Поэтому, на наш взгляд, ответ на поставленный вами вопрос будет положительным. Тот факт, что ваш муж еще не вступил в права собственника, как и то, что на данный момент де-юре собственника у данного жилья вообще нет, не имеет значения.

**Александр ГОРБАЧ, юрист**  
[www.statut.by](http://www.statut.by)

# Проблемные вопросы принятия решений общим собранием ТСЖ

В настоящее время товарищества собственников жилья (ТСЖ) переживают сложный период, связанный с изменением правового регулирования их деятельности. При всех своих недостатках и достоинствах пока еще действующие акты законодательства о ТСЖ 2 марта 2013 г. уйдут в прошлое. В нашей статье проанализированы правовые нормы, по которым товариществам придется строить свою деятельность с этой даты.

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими рассматриваемые в настоящей статье вопросы, являются:

- новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК);
- Типовой устав товарищества собственников, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав ТС).

Как известно, ЖК вступает в силу со 2 марта 2013 г. В связи со вступлением в силу ЖК положения Типового устава ТС перестанут распространяться на товарищества собственников жилья. Это объясняется тем, что в соответствии с п. 2.2 ст. 222 ЖК в ст. 2 Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-3 «О совместном домовладении», во исполнение которого и был утвержден Типовой устав ТС, введена часть 2 о том, что этот Закон не распространяется на отношения собственности совместного домовладения в жилищном фонде.

## О подсчете голосов

В Типовом уставе ТС, которым товарищества собственников жилья должны руководствоваться до 2 марта 2013 г., четко

расписан порядок принятия решений общим собранием членов ТСЖ на своих заседаниях. Так, по вопросам отчуждения общих элементов совместного домовладения и получения товариществом кредитов требуется единогласие всех его членов (ч. 4 п. 4.10 Типового устава ТС). Квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей голосов присутствующих на собрании) принимаются решения, в частности, по вопросам утверждения и изменения устава ТСЖ, установления размера взносов и других платежей членов ТСЖ (ч. 2 п. 4.10 Типового устава ТС). Вопросы, для принятия которых согласно законодательству и уставу не требуется единогласия или квалифицированного большинства голосов, решаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов товарищества (ч. 1 п. 4.10 Типового устава ТС).

В ЖК такой четкости, к сожалению, уже нет. Согласно п. 3 ст. 215 ЖК решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов ТСЖ, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества. А вот этот самый порядок ни в ст. 215 ЖК, регулирующий



Photo.ByMedia.Net

вопросы функционирования общего собрания (собрания уполномоченных), ни во всей главе 32 ЖК, посвященной организации и деятельности ТСЖ, **оказался не расписанным.**

Вместе с тем в п. 1 ст. 180 ЖК установлен общий порядок принятия решений общим собранием участников совместного домовладения при управлении общим имуществом посредством организации, управляющей общим имуществом, организации застройщиков, ТСЖ или через уполномоченное лицо. Так, в соответствии с этой нормой **считаются принятыми решения общего собрания:**

- об отчуждении общего имущества — с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;

- об уменьшении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки — с согласия всех участников совместного домовладения;

- об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки — с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения;

- о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения — с согласия простого большинства от их общего количества;

- о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование иным лицам (кроме участников совместного домовладения) в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, — с согласия простого большинства от их общего количества;

- по иным вопросам — с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

Под участниками совместного домовладения применительно к ТСЖ следует понимать членов этого товарищества, каждый из которых исходя из своего статуса обладает правом решающего голоса на общем собрании. В силу п. 1 ст. 179 ЖК в общем собрании членов ТСЖ вправе принимать участие и наниматели (арендаторы), которым члены товарищества — собственники снимаемых (арендуемых) жилых (нежилых) помещений передали свои полномочия по управлению общим имуществом. Однако наниматели (арендаторы) могут участвовать в общем собрании только с правом совещательного голоса (п. 2 ст. 179 ЖК).

Как видно, в п. 1 ст. 180 ЖК речь идет о принятии решения путем подсчета количества проголосовавших участников совместного домовладения, а не числа принадлежащих им голосов. Иными словами, **при голосовании на общем собрании применяется принцип «один участник — один голос».** Размер помещения, находящегося в собственности участника

совместного домовладения, а точнее величина его доли в праве собственности на общее имущество, при принятии решения общим собранием юридического значения не имеет.

Анализируя эту норму применительно к ТСЖ, мы высказывали свою точку зрения о том, что на общем собрании членов товарищества следует подсчитывать не количество поднятых рук, а число голосов, принадлежащих голосующим членам товарищества. Такое мнение основано на том, что **согласно ч. 4 п. 1 ст. 215 ЖК на общем собрании каждый член ТСЖ имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.** Это означает, что на заседании высшего органа управления член товарищества должен восприниматься не просто как одно лицо, а как совокупность принадлежащих ему голосов. В этом случае права члена товарищества по управлению общим имуществом будут напрямую увязаны с величиной его доли в праве собственности на это имущество.

Кроме того, обоснованность и, если угодно, справедливость такого подхода заключается еще и в том, что **в зависимости от размера этой доли член товарищества несет и соответствующие финансовые обязанности** по содержанию общего имущества. Так, согласно п. 1 ст. 166 ЖК участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством. Причем неиспользование участником совместного домовладения принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему

Электронный журнал  
«Секретар.бу» —  
надежный помощник секретаря!



Подписаться можно  
на [www.statut.by](http://www.statut.by)

ремонту и капитальному ремонту) общего имущества (п. 2 ст. 166 ЖК). В главе 32 ЖК в отношении членов ТСЖ иных правил на этот счет не содержится.

Таким образом, **необходимый баланс (соразмерность) между правами и обязанностями членов товарищества будет соблюден только тогда, когда общее собрание будет принимать решения исходя из количества голосов своих членов.**

Однако можно обосновать и другую, противоположную точку зрения. Если следовать правилам формальной логики, то в соответствии с п. 1 ст. 180 ЖК на общем собрании подсчитывать следует все-таки число поднявших руки участников совместного домовладения, а не количество принадлежащих им голосов, привязанных к размеру доли в праве собственности на общее имущество. Эта норма имеет характер общего правила, обязательного для исполнения участниками совместного домовладения, применяющими один

из перечисленных в п. 1 ст. 180 ЖК способов управления общим имуществом (включая, товарищество собственников).

Это правило, разумеется, могло бы не действовать в том случае, если бы в отношении ТСЖ в законодательстве содержались иные, отличные от него особенные (специальные) положения. Однако, как мы указывали выше, в главе 32 ЖК таких нет.

Что же касается нормы ч. 4 п. 1 ст. 215 ЖК, то в отношении нее можно говорить о том, что она формально применяется для установления факта наличия или отсутствия кворума на общем собрании. Так, в п. 2 ст. 215 ЖК прямо записано, что общее собрание членов ТСЖ является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества. Кстати, согласно той же ст. 180 ЖК, содержащей нормы общего характера, кворум рассчитывается исходя из количества голосов участников совместного домовладения, пришедших на заседание общего собрания, а не из числа этих участников (ч. 3 п. 4). Таким образом, логическое толкование норм ст. 180 и 215 ЖК приводит к выводу о том, что **наличие у членов ТСЖ голосов имеет юридическое значение только при установлении факта правомочности общего собрания.**

На вопрос о том, какую из этих двух точек зрения следует считать единственно верной и обязательной для применения на практике всеми ТСЖ, ответить нелегко. В поисках дополнительных аргументов для ответа на этот вопрос обратимся к нормам, регулирующим порядок определения кворума и принятия решений общим собранием членов организации застройщиков. Этот способ управления общим имуществом участников совместного домовладения в правовом смысле достаточно близок к способу управления посредством ТСЖ.

Итак, общее собрание членов организации застройщиков является высшим органом управления этой организации

(ч. 1 п. 1 ст. 187 ЖК). Общее собрание членов организации застройщиков является правомочным, если на нем присутствуют члены этой организации, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества (п. 2 ст. 187 ЖК). При этом член организации застройщиков, являющийся собственником объекта недвижимого имущества, на общем собрании имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество (ч. 4 п. 1 ст. 187 ЖК).

Порядок принятия решений общим собранием членов организации застройщиков определен в п. 4–6 ст. 188 ЖК. Из содержания упомянутых положений следует, что при подведении итогов голосования на общем собрании определяющее значение имеет число голосов, поданных членами организации застройщиков, а не количество поднятых ими рук.

Говоря обыденным языком, есть все основания утверждать, что со вступлением в силу ЖК по части эффективности деятельности высшего органа управления членам организаций застройщиков повезло несколько больше, чем членам ТСЖ. Нам представляется, что порядок принятия решения общим собранием членов товарищества, установленный в п. 4.10 Типового устава ТС, по своей правовой природе является более сбалансированным в части соотношения объема прав и обязанностей членов товарищества и более удачным для практического применения, чем тот, который содержится в п. 1 ст. 180 ЖК.

Подводя итог проведенному нами анализу, хотим еще раз высказать свою точку зрения о том, что на общем собрании членов ТСЖ при подведении итогов голосования по вопросам повестки дня **следует подсчитывать голоса членов товарищества, а не поднятые ими руки.** Логической интерпретации норм ЖК мы предпочли их системное толкование. Однако утверждать, что наше мнение является единственно верным и окончательным,

мы, разумеется, не вправе. Думаем, что для того чтобы расставить все точки над «і» (включая те вопросы, о которых речь пойдет в следующем разделе нашей статьи), законодателю следовало бы пойти по пути внесения в главу 32 ЖК специальных норм о порядке принятия решений общим собранием членов ТСЖ. Причем эти специальные нормы не должны вносить дисбаланс между правами членов ТСЖ по управлению общим имуществом и их обязанностями по содержанию этого имущества. Иными словами, если в будущем в ЖК будет все-таки предусмотрено, что при подсчете голосов на общем собрании применяется принцип «один член ТСЖ — один голос», то в таком случае подобный подход следует применить, в частности, и в отношении оплаты членами товарищества расходов на содержание общего имущества.

### О привязке процента голосов к общему числу членов ТСЖ

При практическом применении положений п. 1 ст. 180 ЖК обращает на себя внимание следующее обстоятельство. Для принятия общим собранием участников совместного домовладения определенного решения требуется согласие установленного числа этих участников от их общего количества, а не от количества тех, кто, бросив все свои личные дела, пришел на заседание общего собрания. Такой способ определения минимально необходимого для принятия решения процента проголосовавших чреват возникновением серьезных трудностей на практике. Любой, кто хоть раз участвовал в работе коллективного органа управления какой-либо организации, знает, что привязка процента проголосовавших к общему числу всех членов организации, а не к количеству участвующих в собрании, грозит тем, что даже при наличии обычно применяемого 50%-ного кворума собравшиеся порой не могут принять решение даже по малозначительным вопросам повестки дня, по которым требуется простое большинство.

Существует здесь и другая возможная опасность. Если исходить из той точки зрения, что на общем собрании членов ТСЖ голосование осуществляется по принципу «один член товарищества — один голос», то правомочное с точки зрения наличия кворума собрание может оказаться неправомочным для принятия хоть какого-нибудь решения. Такое может случиться, если пришедшие на общее собрание члены товарищества будут обладать половиной голосов от общего числа голосов членов товарищества плюс один голос, но при этом количество участников собрания будет составлять менее 50% списочного состава членов ТСЖ. Такая ситуация возникнет тогда, когда на собрание явятся собственники больших по своим размерам жилых (нежилых) помещений жилого дома ТСЖ. И вот тогда **создается патовая ситуация: вопросы повестки дня собранию обсуждать можно, а принимать по ним решения — нет.**

Однако вне зависимости от того или иного порядка принятия решений (путем подсчета рук или голосов) совершенно неработоспособным оказывается повторное общее собрание членов ТСЖ. В соответствии с ч. 1 п. 9 ст. 215 ЖК повторное общее собрание созывается в случае отсутствия кворума общим собранием, проводимом как в очередном, так и во внеочередном порядке. Такое собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Как было указано выше, в соответствии с п. 1 ст. 180 ЖК общему собранию для принятия решения требуется как минимум согласие простого большинства от общего количества участников совместного домовладения. На практике крайне маловероятна ситуация, когда количество участников повторного общего собрания, обладающих минимально необходимым для кворума голосов (одной четвертью от общего числа голосов членов товарищества), составит более 50% списочного

состава членов товарищества. И уж совсем абсурдно рассуждать о том, что 25% голосов, достаточных для кворума, может хватить для принятия решений, требующих как минимум 50% голосов от их общего числа. Получается, что проведение повторного общего собрания вообще теряет всяческий практический смысл для членов ТСЖ.

По нашему глубокому убеждению, положений, подобных нормам о повторном общем собрании членов ТСЖ, в законодательстве содержаться не должно.

Считаем необходимым отметить, что повторное общее собрание членов организации застройщиков, которое также правомочно при наличии членов этой организации, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (ч. 1 п. 6 ст. 187 ЖК), **может принимать решения по всем вопросам, которые входят в исключительную**

**компетенцию высшего органа управления** (п. 4 и 5 ст. 188 ЖК), за исключением вопросов об управлении и отчуждении общего имущества (ч. 3 п. 4, п. 6 ст. 188 ЖК). Причина такой дееспособности повторного общего собрания проста: процент поданных голосов подсчитывается исходя из числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены организации застройщиков, а не из общего количества голосов всех членов этой организации.

По нашему мнению, порядок принятия решений общим собранием членов ТСЖ нуждается в серьезной корректировке в соответствии с принципами, заложенными в основу деятельности общего собрания организации застройщиков.

*Игорь БУЕВИЧ, юрист*

## **Уважаемые председатели и члены товариществ собственников жилья!**

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
предлагает приобрести

**примерный Устав товарищества собственников жилья,**  
разработанный юристом Игорем Буевичем 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](mailto: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.

# Претензионный порядок урегулирования спора

Под претензионным порядком урегулирования спора понимается одна из форм защиты гражданских прав, которая заключается в попытке урегулирования спорных вопросов между сторонами в обязательстве или при исполнении норм законодательства с применением претензии до передачи дела на рассмотрение в хозяйственный (третейский) суд. Предъявление претензии является последним шагом кредитора, направленным на защиту своих интересов, непосредственное урегулирование спора с должником и понуждение его к исполнению обязательства во внесудебном порядке. Если и претензионный порядок не привел к результату, у кредитора остается один выход — обращение в суд.

Кроме того, направление претензии позволяет приостановить течение срока исковой давности. В соответствии со ст. 203 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) при предъявлении претензии течение срока исковой давности приостанавливается со дня направления претензии до получения ответа на претензию или истечения срока для ответа, установленного законодательством или договором. Со дня получения ответа на претензию или истечения срока для ответа, установленного законодательством или договором, течение срока исковой давности продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется до 6 месяцев, а если срок исковой давности равен 6 месяцам или менее 6 месяцев, — до срока давности.

## Форма и содержание претензии

В соответствии со ст. 10 ГК до обращения в суд с иском по спорам, возникающим между юридическими лицами

и (или) ИП, обязательным является предъявление претензии (письменного предложения о добровольном урегулировании спора), если иное не установлено ГК, иными законодательными актами или договором. Обязательный претензионный либо иной досудебный порядок, установленный законодательством или договором, распространяется в том числе и на споры с участием иностранных лиц, если из договора следует, что применимым правом является законодательство Республики Беларусь.

Порядок предъявления претензии устанавливается законодательством или договором. Требования к ее содержанию изложены в приложении к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь (далее — ХПК). **В претензии указываются:**

- фамилия, собственное имя, отчество (наименование) заявителя претензии и лица (лиц), которому претензия предъявляется (получателя претензии), их место жительства (место пребывания) или место нахождения;

- дата предъявления претензии;
- обстоятельства, на основании которых предъявлена претензия;
- доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- требования заявителя претензии со ссылкой на законодательство;
- сумма претензии и ее расчет, если претензия подлежит денежной оценке;
- банковские реквизиты заявителя претензии (при их наличии);
- перечень документов, прилагаемых к претензии.

К претензии **прилагаются копии документов, обосновывающие и подтверждающие предъявленные требования, либо выписки из них.**

Требования к форме и содержанию претензии являются в некоторой степени ориентирующими кредиторов на максимально полное обоснование своих требований перед должником. В последующем это будет иметь значение для возможности обращения в суд с требованиями, указанными в претензии. При этом полнота содержания претензии и ее соответствие существу возникшего спора и объему заявленных требований будут оцениваться судом в каждом конкретном случае.

## Порядок предъявления

Претензия подписывается ее заявителем или его представителем и направляется получателю претензии заказной корреспонденцией с обратным уведомлением или вручается под роспись. Вместе с тем в договоре стороны вправе предусмотреть иной способ предъявления претензии (посредством факсимильной связи, электронной почты, телефонограммы и др.).

Наличие почтового уведомления иного доказательства, подтверждающего получение претензии должником, является обязательным потому, что в



последующем при обращении в хозяйственный суд с заявлением в порядке приказного производства или с иском, **необходимо будет доказать факт направления претензии** должнику и ее получение им (подтверждение получения касается приказного производства в частности). Если претензия направлена способом, не предусмотренным законодательством или договором, то для подтверждения ее получения необходимо представить соответствующие доказательства, например ответ на претензию.

Важным моментом при направлении претензии является определение адреса, по которому ее необходимо направить. Адрес фактического места расположения субъекта хозяйствования может не совпадать с юридическим. Кроме того, в процессе деятельности адрес может многократно меняться. По какому адресу направлять претензию в этом случае?

Для получения юридического результата **претензия должна направляться по адресу официального места нахождения должника**, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее — ЕГР). Адрес в ЕГР должен соответствовать действительности, поскольку в п. 21 Положения о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента

Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1, установлена обязанность субъектов хозяйствования в случае изменения места нахождения информировать об этом регистрирующий орган. В частности, указано, что в случае изменения местонахождения коммерческой, некоммерческой организации такая организация в течение 10 рабочих дней со дня изменения местонахождения обязана направить в регистрирующий орган уведомление по установленной форме. Форма установлена постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 27.01.2009 № 8 «О некоторых мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 16 января 2009 г. № 1».

Но для получения фактического результата, то есть исполнения изложенных в претензии требований, претензию **следует направлять по всем адресам, известным кредитору**, по которым возможно получение претензии руководством должника. К таким адресам в совокупности могут быть отнесены:

- адрес, указанный в договоре;
- фактически известный адрес места нахождения должника;
- адрес из ЕГР;



- домашний адрес руководителя должника, если они известны кредитору.

Необходимо отметить, что при подготовке к рассмотрению дел, упреждая возможное неполучение корреспонденции должниками (ответчиками) по делам суды часто направляют корреспонденцию по всем перечисленным адресам, используя сведения из ЕГР. Вместе с тем это является не обязанностью суда, а мерами по надлежащему извещению второй стороны по делу, позволяющими избежать возможного обжалования судебных постановлений по основанию неизвещения стороны по делу.

Если в ходе рассмотрения дела будет установлено, что претензия направлена истцом по ненадлежащему адресу (не по месту нахождения ответчика), **имеет место несоблюдение претензионного порядка** (ненадлежащее направление претензии). При этом суд может предложить сторонам воспользоваться примирительной процедурой. В этом случае даже при недостижении примирения и необходимости рассмотрения спора судом примирительную процедуру можно рассматривать как досудебное урегулирование. И тут уже **несогласие воспользоваться примирительной процедурой в такой ситуации повлечет оставление иска без рассмотрения**, а на стадии возбуждения производства по делу — возвращение иска.

Если претензия была направлена кредитором по адресу фактического местонахождения должника, указанному в ЕГР, но не была получена им, претензионный порядок следует считать соблюденным. Единственной заминкой, связанной с этим, является получение кредитором сведений из ЕГР о месте нахождения должника. В соответствии с п. 19 Положения о Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных

## Телефоны:

017 380 07 60;  
029 722 43 59;  
029 393 84 97.

## e-mail:

[mail@statut.by](mailto:mail@statut.by)

## ПЕРЕВОДЫ

## Языки:

— русский;  
— белорусский;  
— английский;  
— итальянский;  
— испанский;  
— португальский.

УНП 191297522

предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.02.2009 № 229 (далее — Положение о ЕГР), **предоставление сведений из ЕГР о юридическом лице, ИП осуществляется по запросу** (заявлению — для физических лиц) заинтересованных, составленному в произвольной форме, с приложением к нему документа, подтверждающего уплату государственной пошлины за их предоставление в установленном размере. Размеры государственной пошлины варьируются в зависимости от плательщика. В соответствии с п. 79 Приложения 22 к Налоговому кодексу Республики Беларусь размер государственной пошлины за подобные действия составляет 3 базовые величины с юридических лиц и 0,1 базовой величины с физических лиц за одну выписку из ЕГР. Для иностранных организаций размер пошлины составляет 15 базовых величин.

Информация предоставляется в течение 7 календарных дней — для юридических лиц, в том числе государственных органов, и 5 календарных дней — для физических лиц со дня подачи соответствующего запроса (заявления).

Кроме того, в соответствии с п. 19 Положения о ЕГР еще одним источником свободного размещения данных о юридических лицах и ИП названа глобальная компьютерная сеть Интернет. Вместе с тем данный вариант размещения информации еще находится в стадии разработки.

## Изложение требований

В претензии необходимо отразить все те имущественные требования, которые в последующем кредитор имеет желание предъявить к должнику в хозяйственном суде. При этом следует учитывать то, что одновременно с увеличением периода просрочки растет размер санкций, на получение которых вправе претендовать кредитор. На дату составления претензии период просрочки и размер санкций один, а на момент рассмотрения дела в суде он уже будет другим. По этой причине допускается указание в претензии о погашении основного долга на необходимость уплаты пени и процентов по состоянию на определенную дату (без конкретной суммы), что расценивается как соблюдение претензионного порядка по всем требованиям, предъявленным в суд. В претензии может быть также указано, что размер штрафных санкций будет скорректирован на день подачи искового заявления (заявления о возбуждении приказного производства).

Аналогично разрешается и вопрос о возможности соединения в претензии нескольких требований, связанных между собой по основаниям возникновения или представленным доказательствам. Для последующего обращения в суд указание каждого из обязательств является необходимым.

## Рассмотрение претензии

В законе установлен **месячный срок для рассмотрения претензии**. Вместе с тем в договоре стороны вправе вообще признать претензионный порядок необязательным или же установить иной срок для ее рассмотрения.

Кроме того, в судебной практике встречаются дела, претензии по которым содержат срок для ответа, который при этом, как правило, менее одного месяца. В то же время в договоре стороны указанный срок не согласовали. При оценке подобных претензий суды исходят из срока для дачи ответа, установленного в законодательстве или договоре, а не в претензии. В этой связи истечение срока для рассмотрения претензии, указанного в самой претензии в подобном примере, не будет являться доказательством соблюдения претензионного порядка.

Пункт 5 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 № 9 «О некоторых вопросах приказного производства» позволяет **отсутствие ответа на претензию, полученную должником, расценивать как неоспаривание задолженности**, в связи с чем у взыскателя возникают все основания для обращения в приказном производстве. В соответствии со ст. 220 ХПК в приказном производстве рассматриваются требования о взыскании денежных средств, об истребовании имущества или об обращении взыскания на имущество должника, которые в том числе не оспариваются должником, но не выполняются.

Вместе с тем для целей обращения в приказном порядке направление претензии не является обязательным. Направление претензии в приказном порядке следует расценивать лишь как меру, направленную, во-первых, как уже отмечалось выше, на добровольное

внесудебное урегулирование спора, во-вторых — на получение признания (не оспаривания) должником задолженности. Если размер требований в приказном производстве превысит 100 базовых величин, без направления претензии или иных способов получения признания (не оспаривания) задолженности не обойтись. Если сумма требований не превышает 100 базовых величин, в направлении претензии нет необходимости.

Более того, при переходе из приказного производства в исковое в соответствии со ст. 224 ХПК соблюдение претензионного порядка также является необязательным. В данном случае сам факт обращения в порядке приказного производства расценивается судом как соблюдение досудебного порядка (до обращения с иском) урегулирования спора.

Оставляя полученную претензию без ответа, должнику следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 133 ХПК в случае, если дело в суде возникнет вследствие нарушения какой-либо стороной досудебного порядка урегулирования спора, установленные законодательными актами для данной категории споров или договором (оставление претензии без ответа в установленный срок, отказ либо уклонение от проведения переговоров), **хозяйственный суд вправе взыскать с этой стороны судебные расходы независимо от исхода дела**. Это может возникнуть, например, в случае, когда после оплаты долга ответчик получает претензию и оставляет ее без ответа, поскольку полагает, что если долг оплачен, то и отвечать незачем. В то же время истец, не проверив факт поступления денежных средств от должника, подает к нему иск, в удовлетворении которого, естественно, будет отказано. В этом случае госпошлина на основании вышеприведенной нормы может быть отнесена на ответчика. Вместе с тем указанная

норма применяется судом исходя из конкретных обстоятельств дела и действий сторон в судебном заседании. Подробнее об этом указано в письме Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 24.02.2011 № 02-38/380 «О применении законодательства».

При частичном или полном отклонении претензии к ответу прилагаются копии документов, обосновывающие отклонение претензии. То есть отказ должен быть мотивирован и подтвержден соответствующими доказательствами.

В соответствии со ст. 10 ГК стороны договора вправе согласовать необязательность претензионного порядка для обращения в суд. Вместе с тем при этом сторонам следует учитывать, что в соответствии со ст. 314 ГК **при решении вопроса об уменьшении неустойки судом могут быть учтены действия сторон, направленные на добровольное досудебное урегулирование спора.** Уклонившись от досудебного (претензионного) порядка урегулирования спора стороны не предприняли мер к сохранению партнерских правоотношений, обратились в суд, который по своей сути должен являться исключительным способом урегулирования спора, когда все иные способы не привели к результату.

Если претензионный порядок по обязательству между сторонами являлся обязательным, однако истец по делу не принял мер к его соблюдению (не приложил к иску доказательства соблюдения: копию претензии, доказательства ее направления по надлежащему адресу ответчика и истечения срока ответа на претензию) такой иск оставляется судом без движения. И если же в срок, установленный судом, будут представлены доказательства соблюдения претензионного порядка, исковое заявление будет возвращено истцу, а принятый к рассмотрению иск будет оставлен без рассмотрения.

В соответствии с абзацем 4 ч. 1 ст. 4 ХПК одной из задач хозяйственного судопроизводства является содействие укреплению законности и предупреждению правонарушений в сфере предпринимательской и иной хозяйственной (экономической) деятельности. По этой причине в ходе проведения семинаров, лекций, участия в заседаниях органов исполнительной власти **судами обращается внимание на необходимость использования претензионного порядка** урегулирования спорных взаимоотношений между сторонами. Как было отмечено выше, направление претензии является последним шагом кредитора, направленным на защиту своих интересов, непосредственное урегулирование спора с должником и понуждение его к исполнению обязательства во внесудебном порядке. Обращение в суд должно являться крайней мерой защиты своих нарушенных прав, когда все иные меры не возымели результата.

**Сергей БЕЛЯВСКИЙ,**  
**судья хозяйственного суда**  
**Гродненской области,**  
**заместитель председателя**  
**Гродненского областного отделения**  
**ОО «Белорусский республиканский**  
**Союз юристов»**



Photo: ByMedia.Net

# Когда тайное становится явным, или Что такое кража?

Кражи традиционно относятся к числу самых распространенных преступлений, причем не только в нашей стране, но и в иных государствах, независимо от уровня их экономического развития. Эти преступления негативно воздействуют на все сферы жизнедеятельности общества, поскольку посягают на право собственности — одно из важнейших гражданских прав. В Уголовном кодексе Республики Беларусь (далее — УК) данному преступному деянию посвящена ст. 205.

Сущность кражи состоит в **тайном** похищении чужого имущества. Содержание преступных действий выражается в том, что вор стремится избежать какого бы то ни было контакта с собственником (владельцем) имущества либо с иными лицами, которые могут воспрепятствовать преступлению или изобличить преступника.

Противопоставляя тайное похищение (кражу) открытому (грабежу), уголовное законодательство исходит из того, что при открытом, явном завладении чужим имуществом преступник пренебрегает окружающими и проявляет больше дерзости, вследствие чего и **наказание должно быть более тяжким**. Рассмотрим основные признаки, характеризующие «тайность» кражи с точки зрения уголовно-правового содержания объективных действий, составляющих сущность данного явления.

## В отсутствие очевидцев

Первым признаком, характеризующим кражу, назовем тот момент, что **хищение имущества осуществляется в отсутствие потерпевшего или иных лиц**.

Этот факт наиболее ярко характеризует существо кражи как тайного похищения чужого имущества, при котором вор стремится в процессе завладения имуществом избежать визуального контакта с кем бы то ни было, включая не только собственника имущества или его владельца, но и посторонних лиц, которые могут воспрепятствовать совершению преступления и изобличить преступника. Данный признак наиболее часто встречается на практике, когда кража происходит, например, из неохраяемого склада, автомобиля, стоящего во дворе дома, из дачного домика, из квартиры, в которую вор, взломав замок, проник в отсутствие хозяев, и т.д. Кражей также будет считаться хищение имущества, временно оставленного без присмотра в доступном месте.

## ПРИМЕР 1

Гражданка П., проходя по улице поселка, заметила на крыльце одного из соседних домов гражданина К., имевшего в округе славу пьяницы и нечестного на руку человека. Ей показалось подозрительным поведение К. Она спросила К.,

что он делает на чужом крыльце, на что последний в грубой форме ответил, что это ее не касается, и потребовал, чтобы П. шла своей дорогой. Через некоторое время П., находясь у себя дома, в окно увидела К., который шел по улице с большим свертком на плече.

Вечером у соседей обнаружилась пропажа домашних вещей. П. сообщила об увиденном ею и о своих подозрениях в органы внутренних дел. При обыске у К. были найдены похищенные вещи, и он признался в совершенном преступлении.

Следственные органы квалифицировали действия К. как открытое хищение чужого имущества (грабеж), поскольку П. видела виновного, когда он готовился проникнуть в чужое жилище и когда нес похищенное. Однако суд не согласился с такой квалификацией и расценил действия К. как кражу, так как **сам момент непосредственного завладения имуществом никто не видел.**

## ПРИМЕР 2

Суд признал гражданина М. виновным в открытом (в присутствии двух свидетелей) хищении имущества из квартиры Л. Судебная коллегия по уголовным делам областного суда приговор в отношении М. изменила, указав, что в судебном заседании не опровергнуты доводы обвиняемого о том, что он первоначально стучал в дверь квартиры потерпевшего, чтобы поговорить с ним, а кражу совершил позже. Исходя из этого деяние обвиняемого следовало квалифицировать как кражу, а не как грабеж.

На основании приведенных примеров можно сделать вывод, что открытое совершение приготовительных к краже действий (но не покушение), обнаружение потерпевшим или третьими лицами виновного с похищенным имуществом (после окончания кражи) не превращает ее в грабеж (открытое завладение

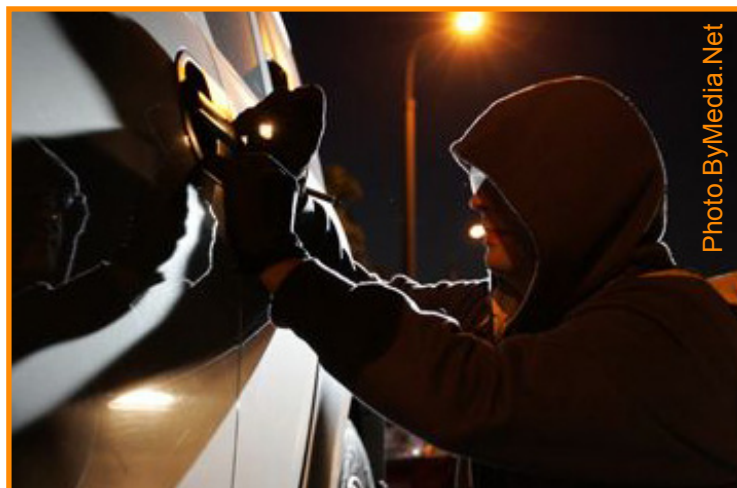


Photo.ByMedia.Net

имуществом). Судебно-следственная практика по этому признаку квалифицирует и завладение имуществом у убитого человека, если умысел на кражу (хищение) возник после совершения убийства, а оно совершено не по корыстным, а по каким-либо другим мотивам.

## «Цаца, цаца — и в карман»

«Тайность» кражи может выглядеть и иным образом — когда **хищение осуществляется в присутствии потерпевшего или посторонних лиц, но незаметно для них.** В указанной ситуации виновный также может совершать хищение в присутствии других людей, которые являются для него посторонними, чужими, однако в силу различных обстоятельств эти люди не видят, не наблюдают факт совершения преступления (например, в силу давки в общественном транспорте или на рынке, где совершается карманная кража, по причине сна, алкогольного или наркотического опьянения, нахождения в обмороке и т.д.). Здесь потерпевший или иные лица объективно не могут осознавать значения и смысла происходящего криминального события.

Тайность кражи также может быть обеспечена особой ловкостью преступника, использованием разнообразных приемов и способов для отвлечения внимания собственника имущества и т.д.

## ПРИМЕР 1

Гражданин Е., ожидая автобус, сидел на скамейке у наружной стены автовокзала, рядом стоял его чемодан. Вдруг у дверей автовокзала раздался шум, крик, сверкнул нож, кто-то за кем-то побежал. Несколько секунд Е. напряженно смотрел в ту сторону, где все это происходило. Однако за это время его чемодан был похищен. Как оказалось, граждане С. и Ш. нарочно разыграли сцену ссоры, а в это время третий участник преступной группы М., прятаясь за углом здания, украл чемодан.

## ПРИМЕР 2

Гражданин П. был признан районным судом виновным в открытом похищении чужого имущества. П. пришел в киоск, чтобы купить хлеб. Воспользовавшись тем, что продавщица отвернулась к лоткам с хлебом, он похитил лежавший на прилавке возле окошка калькулятор и скрылся.

Переквалифицировав действия П. с грабежа на кражу, вышестоящая судебная инстанция указала следующее. Как видно из материалов дела, П. и в ходе предварительного следствия, и в судебном заседании утверждал, что взял калькулятор с прилавка в тот момент, когда продавщица отвернулась и не видела его действий, после этого сразу ушел, никаких окриков не слышал. Потерпевшая Б. показала, что калькулятор был похищен, когда она отвернулась к лоткам с хлебом. Она окликнула П., но он скрылся.

Объективных доказательств того, что П. знал, что потерпевшая видела его действия, по делу не имелось. Все сомнения, устранить которые не представляется возможным, толкуются в пользу обвиняемого. Согласно закону **виновный при грабеже осознает, что совершает хищение открыто**. Если субъект преступления ошибочно считает, что совершает хищение тайно, хотя в действительности

был замечен потерпевшим или другими лицами, то содеянное нельзя считать грабежом. Суд указал, что при таких обстоятельствах завладение имуществом квалифицируется как кража.

Иногда виновный использует различные обманные уловки с целью облегчения или обеспечения возможности беспрепятственного завладения чужим имуществом (например, берет для осмотра какую-либо вещь, а затем незаметно подменяет ее схожей, но малоценной). Здесь обман используется не как способ, а как средство совершения преступления (обман лишь скрывает тайное похищение имущества, но не служит способом завладения им). К таким ситуациям относятся:

- проникновение лица в квартиру под обманным предлогом в качестве представителя различных организаций (соцзащиты, медицинского работника, слесаря, сантехника и т.д.);
- взятие телефона для «временного звонка» с последующим его похищением;
- установление знакомств с гражданами на вокзалах, в торговых павильонах, ресторанах, вхождение в доверие к ним и использование этого обстоятельства для завладения вещью в момент ее оставления без присмотра и т.д.

### Воспользовался ситуацией

Проанализируем еще один признак, характеризующий «тайность» кражи, когда **хищение осуществляется в присутствии посторонних лиц, однако они не понимают характера совершаемых действий и значения происходящего**. При указанном обстоятельстве присутствующие при совершении хищения лица наблюдают факт завладения имуществом, однако в силу различных причин правильно не понимают происходящее и не могут дать надлежащую оценку содеянного. Зачастую в прокурорско-следственной практике к таким ситуациям относят:

- хищение имущества в присутствии малолетних или невменяемых;
- завладение имуществом у пьяных лиц, которые в силу высокой степени опьянения (алкогольного или наркотического) не осознают характера производимых с ними действий в силу создавшейся обстановки;
- хищение имущества под видом законного владельца (например, при разгрузке фуры преступник под видом грузчика берет какую-либо тару и обращает ее в свою пользу).

Тем не менее для признания хищения тайным важно установить, что в таких ситуациях очевидцы не осознавали преступного характера совершаемых виновным действий.

#### ПРИМЕР 1

Суд признал наличие грабежа в действиях Б., который зашел в квартиру Т., где в присутствии их 6-летнего сына похитил деньги и вещи. Мальчик показал, что хотя Б. и заставлял его закрыть глаза, но он стоял рядом и видел, как злоумышленник брал деньги и вещи его родителей, и поскольку тот взял их без разрешения, он считал, что виновный эти ценности ворует. Сам Б. также подтвердил, что он **понимал, что совершает открытое хищение имущества, и допускал, что мальчик тоже понимает** это, так как наблюдал за его действиями.

#### ПРИМЕР 2

Ехавший в электричке гражданин С. заметил, что сидящий с ним на одной лавке пассажир уснул. Над головой С. висела сумка уснувшего пассажира. Решив похитить сумку, он снял ее с крючка и перешел в другой вагон. В сумке находилась меховая шапка, бутылка водки, продукты и прочие вещи.

Это хищение произошло на глазах у многих пассажиров, но они не обратили внимания на происходящее (у некоторых создалось впечатление, что человек

берет с крючка свою сумку). Именно на это обстоятельство и рассчитывал виновный. Поэтому его действия представляли собой именно кражу, за что он и был впоследствии осужден.

В подобных ситуациях хищение действительно заметно для других лиц, но они в силу обстановки (сложившихся обстоятельств) не могут сознавать неправомерный характер действий виновного. Оценка происходящего здесь дается на основании субъективного представления виновного:

а) если лицо считает, что совершает хищение в отсутствие других лиц или незаметно для них или же эти лица не могут осознавать характер его действий, то имеет место кража;

б) если лицо ошибочно полагает, что оно совершает хищение открыто (на глазах у посторонних), то содеянное следует рассматривать как покушение на грабеж.

Совершая кражу указанным способом, **преступник также может действовать, используя третьих лиц**, не понимая сути событий, непосредственно предшествующих завладению имуществом. Судебной практике известны случаи, когда похититель просит третье лицо помочь принести якобы принадлежащие ему вещи, находящиеся на расстоянии временно без присмотра. Не осознавая противоправности чужих действий, третье лицо оказывает такого рода «услугу» из чисто добрых побуждений, совсем не понимая факта совершения преступления (кражи), будучи орудием совершения преступления.

Нередко, похищая имущество указанным способом, виновное лицо может использовать различные обстоятельства, сложившиеся на момент совершения преступления. С целью введения посторонних лиц в заблуждение относительно правомерности своих действий вор может использовать различные средства (например, демонстрировать определенные документы, использовать

специальную одежду или транспорт). Тем самым он создает впечатление законности происходящего.

### «Моя хата с краю»

Не менее интересной представляется и следующая ситуация, когда **хищение осуществляется при непосредственном наблюдении посторонних лиц (понимающих и правильно оценивающих характер содеянного), но не обнаруживающих себя виновному.** В данном случае завладение имуществом происходит в присутствии собственника имущества или иных лиц, понимающих противоправный характер действий виновного, но последний добросовестно заблуждается — совершая хищение, он полагает, что действует незаметно.

Нередко свидетели действий, образующих кражу, правильно понимают характер совершаемого события, но по каким-либо причинам не хотят обнаруживать своего присутствия. Так, женщина, видящая совершение кражи, опасается мести со стороны преступника, либо проходящий мимо места совершения преступления мужчина не хочет быть вовлеченным в качестве свидетеля в длительный процесс предварительного следствия или судебного разбирательства.

Однако если на месте совершения хищения присутствуют лица, наблюдающие за происходящим, и об этом факте заведомо известно виновному, то такого рода действия необходимо расценивать как открытое завладение имуществом. В случае же, когда потерпевший или иные лица вмешиваются и пытаются предотвратить преступление, то при прекращении совершения похищения виновным (но до момента завладения имуществом) ответственность должна наступать как за покушение на кражу.

### ПРИМЕР 1

Действия гражданина Т. органами предварительного следствия были квалифицированы по ч. 2 ст. 206 УК. В частности,

Т. вменяли в вину то, что ночью он зашел в общежитие и там завладел вещами спавших студентов: у М. он похитил мобильный телефон и часы, у К. забрал кожаную куртку. Однако студент Ш., не спавший и наблюдавший за действиями Т., разбудил своих коллег, и они вместе задержали Т.

Судом обоснованно действия Т. были перевалифицированы с ч. 2 ст. 206 УК на ч. 2 ст. 205 УК по той причине, что Т. **полагал, что он действует тайно**, и не знал, что за ним наблюдают.

### ПРИМЕР 2

При похищении имущества из склада гражданин В. был убежден, что сторож отлучился, и его действия останутся незамеченными. Вернувшийся сторож из опасения возможной расправы не стал показываться и препятствовать совершению хищения. Поэтому впоследствии суд правильно расценил действия гражданина В. как кражу чужого имущества (ч. 1 ст. 205 УК).

Тайность хищения обосновывается в подобных ситуациях не в силу физической стороны совершенных действий, а в силу тайности их подлинного смысла. Таким образом, кража всегда остается таковой до тех пор, пока, **по мнению виновного**, завладение имуществом происходит тайно, хотя фактически все было наоборот (его действия были замечены собственником или третьими лицами). В случае же, когда виновным было задумано и совершалось открытое завладение чужим имуществом, однако в действительности по обстоятельствам, не зависящим от воли виновного (например, хищение было совершено в присутствии лица, не имеющего зрения), оказалось совершенным незамеченным, то содеянное необходимо рассматривать как **покушение на грабеж.**

### «Свои люди»

А как рассматривать ситуации, когда **хищение совершается в присутствии каких-либо лиц, со стороны которых**

**у виновного не возникает оснований опасаться противодействия и разоблачения?**

Представим, что завладение имуществом осуществляется в присутствии различных лиц, не желающих препятствовать хищению или разоблачению виновного. Преступник понимает и вполне осознает указанное обстоятельство. Следовательно, здесь процесс хищения происходит как бы в отсутствии других посторонних лиц, способных разоблачить вора и противодействовать его преступной деятельности, то есть **завладение имуществом осуществляется субъективно тайно.**

#### ПРИМЕР 1

По приговору суда М. и Н. были признаны виновными в том, что по предварительному сговору между собой, имея умысел на хищение, через незакрытое окно открыто похитили из киоска коммерческой организации имущество.

Определением судебной коллегии по уголовным делам Минского городского суда и президиумом этого же суда приговор был оставлен без изменения. Судебная коллегия по уголовным делам Верховного Суда Республики Беларусь по протесту заместителя Генерального прокурора Республики Беларусь изменила состоявшиеся по делу решения в части квалификации действий М. и Н., указав в определении следующее.

Суд первой инстанции признал, что осужденные намеревались тайно похитить чужое имущество из киоска. Из показаний М. и Н. следует, что, возвращаясь поздно ночью с дискотеки, они увидели в одном из киосков незакрытое окошко и решили тайно похитить из него находящееся там имущество. Изъяв из киоска имущество, они начали перекладывать его из карманов в полиэтиленовый мешок. В это время подошла возвращавшаяся вместе с ними с дискотеки их знакомая Д. и предложила вернуть все на место. Однако Д. они не

послушались, вместе собрались идти домой, но были задержаны работниками милиции.

Свидетель Д. в суде пояснила, что М. и Н. провожали ее домой с дискотеки. Начала кражи она не видела, но, подойдя к М. и Н., заметила, что они перекладывали вещи из карманов в пакет. Догадываясь, что эти вещи из киоска, она сказала, что брать их не надо. Исходя из этого судебные инстанции признали, что поскольку действия виновных начались как кража, а затем, обнаруженные свидетелем Д., прекращены не были, то их следует квалифицировать как грабеж.

Между тем, как указала судебная коллегия по уголовным делам Верховного Суда Республики Беларусь, по смыслу закона похищение считается открытым (грабежом), если виновный осознавал, что совершает его в присутствии потерпевших или других лиц, посторонних для виновного, рассчитывать на попустительство которых он не имел оснований. Как усматривается из материалов дела, М., Н. и свидетель Д. находились в дружеских отношениях, вместе были на дискотеке, то есть для них Д. не была посторонним лицом. Следовательно, для М. и Н., похитивших имущество из киоска, **не существовало опасности противодействия или разоблачения со стороны Д.** При таких обстоятельствах их действия необоснованно квалифицированы как грабеж и подлежат переквалификации на статью, предусматривающую ответственность за кражу, совершенную по предварительному сговору группой лиц.

Наиболее сложно определить, тайным или открытым хищением являются случаи завладения чужим имуществом, когда они происходят в присутствии лиц, безразлично относящихся к факту хищения. Это могут быть сослуживцы, однокурсники и т.д. Такого рода хищения часто случаются на предприятиях (кондитерских, ликероводочных, мясомолочных), в студенческих и школьных группах (классах).

Как правило, вопросов не возникает, если виновный понимает, что присутствующие не окажут ему сопротивления и не разоблачат его. Такие ситуации должны расцениваться как кража. Но **как квалифицировать деяние, если виновный не знал, как к его действиям отнесутся присутствующие?** Очень часто бывает, что присутствующие в момент совершения хищения не препятствуют совершению преступления, не реагируют на преступное поведение виновного, не высказывают намерения предать огласке факт хищения (например, из-за боязни), однако позже заявляют о случившемся в правоохранительные органы.

#### ПРИМЕР 2

Староста студенческой группы на перемене в присутствии своих сокурсников подошел к столу преподавателя, который в это время отсутствовал, и завладел находившимся в его портфеле мобильным телефоном. Никто из присутствующих нечего не сказал. Лишь спустя некоторое время, когда преподаватель обнаружил пропажу телефона и заявил о случившемся в органы внутренних дел, одна из студенток сообщила о произошедшем. Позже на допросе многие студенты пояснили, что они также видели факт совершенного деяния, но из-за того, что они не любили этого преподавателя, никто ничего не сказал.

Представляется, что в этой ситуации действия виновного необходимо расценивать как открытое завладение имуществом, поскольку он **допускал различные варианты** развития событий.

Как видно из вышесказанного, вопрос о совершении тайного хищения (или напротив, открытого) разрешается правоохранительными и судебными органами на основе объективного и субъективного критериев оценки способа совершения преступления. В случае, когда объективный и субъективный критерии не совпадают, правоприменительная практика

при определении способа хищения (тайного или открытого) решающее значение отдает субъективному критерию. Однако если возникают сомнения при установлении способа хищения и их невозможно устранить, то они должны быть истолкованы в пользу обвиняемого (то есть хищение в таком случае должно признаваться тайным).

#### ПРИМЕР 3

Похитивший частную автомашину гражданин О., боясь обвинения в открытом хищении имущества (грабеже), во время следствия ссылаясь на позднее время, выбранное им для хищения, отсутствие освещения в месте преступления и другие обстоятельства, свидетельствующие, на его взгляд, о том, что его никто не должен был видеть во время совершения хищения. Вместе с тем было известно, что проходившие мимо школьники поняли действительный характер действий О. и, несмотря на угрозы, стали издали кричать ему, чтобы он не трогал машину.

В суде были исследованы полученные на следствии материалы проверки версии обвиняемого, в ходе которой выяснялось, не страдал ли О. какой-нибудь болезнью, которая могла ослабить его слух. В частности, был проведен следственный эксперимент, чтобы убедиться в возможности для посягателя услышать в вечерней тишине крик школьников, проведены допросы знакомых О. о том, что тот говорил им после совершения кражи.

На основании полученных доказательств суд сделал вывод о том, что **похититель осознавал в момент преступного завладения чужой машиной, что его видят посторонние, понимающие, что на самом деле происходит.** В итоге суд признал хищение открытым, и гражданин О. был осужден за грабеж.

**Вадим ХИЛЮТА,**  
кандидат юридических наук

# УпраМдом

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 <sup>2</sup>	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.