

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

ЖПК и ТС: общее и особенное

Прошел ремонт, затем потоп:
кто виноват?

Несанкционированное подключение
к электропроводящей сети

№1 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

С. Белявский Строительный подряд по новым правилам.	3
---	---

Status Quo

Буевич И. Товарищество собственников и организация застройщиков: общее и особенное	8
---	---

Мой дом — моя крепость

С. Белявский Прошел ремонт, затем потоп: кто виноват?	12
Е. Кедадь В пределах вольера и в рамках закона: правила содержания домашних животных	16
С. Белявский Установка металлических дверей: качество и еще раз качество!	20

Nota Bene

С. Овсейко Что такое сервитут?	24
---	----

Энергоснабжение

С. Белявский Несанкционированное подключение к электропроводящей сети: проблемы доказывания и взыскания убытков	28
--	----



издательский дом

СТАТУТ

Тел.: 017 310 31 29

e-mail: mail@statut.by

ООО Издательский дом «СТАТУТ»
оказывает следующие виды услуг:

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

Цена договорная.

УНП 191297522

Здравствуйте, уважаемые друзья!

С превеликим удовольствием мы рады представить вашему вниманию наш новый продукт — **электронный журнал «УправДом»**. Прежде всего он предназначен для председателей жилищных кооперативов и товариществ собственников.

Появление такого издания без преувеличения, можно сказать, было продиктовано самой жизнью. Рынок жилья в нашей стране в последние годы интенсивно расширяется именно с применением этих способов управления общим имуществом в многоквартирных жилых домах. Наверное, поэтому сегодня на государственном уровне стало уделяться много внимания административному регулированию данных вопросов. В частности, как известно, недавно были введены такие новшества, как своего рода квалификационные требования к кандидатуре председателя жилищного кооператива и ТС, обязательное согласование этой кандидатуры с местным исполкомом, прохождение председателем специальных образовательных программ и курсов повышения квалификации.

Нужно признать, что в значительной степени перечисленные выше и иные нововведения оправданы — сегодняшний друг человека управдом, действующий в лице председателя жилищного кооператива или ТС, должен обладать немалым багажом знаний, в том числе и правовых, чтобы эффективно управлять вверенным ему общим имуществом. И тут уже, как нам представляется, вашим незаменимым другом станет именно наше издание, которое как раз призвано пополнять багаж ваших знаний и держать вас в курсе всех изменений.

Мы очень надеемся также, уважаемые читатели, на обратную связь — ведь вам лучше знать, какие темы и вопросы для вашей аудитории на сегодняшний день являются более актуальными. Пишите нам на электронный адрес **mail@statut.by**. Всегда будем рады и признательны вам за сотрудничество.

Полезного вам чтения!

Редакция

**Журнал «УправДом»
№ 1, январь–февраль 2012 г.**

Учредитель, редакция и издатель:
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
Тел.: (8 017) 310 31 29
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в 2 месяца.

Распространяется бесплатно.

Редакция может публиковать статьи в порядке обсуждения, не разделяя мнение авторов.

Редакция не несет ответственность за достоверность сведений, содержащихся в рекламных материалах.

Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

Строительный подряд по новым правилам

В прошлом году в строительной сфере нашей страны произошло долгожданное событие — постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 № 875 была утверждена новая редакция Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда (далее — Правила). Новшества вступили в силу 21 октября 2011 г. Поскольку председателям ЖСПК и товариществ собственников в своей деятельности довольно часто приходится сталкиваться с таким понятием, как «строительный подряд», полагаем, не лишним будет дать здесь характеристику хотя бы основных изменений, произошедших в данной сфере.

В частности, теперь в Правилах учтены пожелания многих иностранных подрядчиков, в результате чего в Республике Беларусь разрешено применение международных типовых контрактов Международной федерации инженеров-консультантов (FIDIC) с учетом необходимости соблюдения требований законодательства. При этом если одной из сторон договора является иностранное лицо, как договор, так и проектная документация составляются на соответствующем иностранном и белорусском или русском языках.

В связи с отменой лицензирования строительной деятельности Правила дополнены нормой, предписывающей подрядчику **иметь в штате аттестованных специалистов, а также документы**, подтверждающие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в случаях, предусмотренных законодательством. Более того, подрядчик теперь обязан предоставить заказчику сведения о наличии:

- строительных машин, оборудования и механизмов, транспортных средств,

технологической оснастки, необходимых для строительства объекта (выполнения строительных работ);

- систем производственного контроля и управления охраной труда, средств обеспечения безопасности производства работ, контроля и измерений;

- системы управления качеством при выполнении строительных работ.

Заказчик вправе потребовать от подрядчика представления иных связанных с выполнением договорных обязательств документов и (или) сведений.

Требования к договору строительного подряда

Предмет договора строительного подряда в новой редакции Правил дополнен таким действием, как «возмездная передача результата строительных работ заказчику». Следовательно, Правила можно будет применять и к инвестиционным договорам, когда заказчик передает денежные средства подрядчику под строительство им объектов и передачу ему объектов, возведенных в будущем.

Уточнена норма, обязывающая указывать в договоре источник финансирования. Согласно новой редакции Правил, в договоре должны указываться источники и объемы финансирования по каждому из источников, в том числе с выделением суммы обязательств на текущий финансовый год.

Перечень существенных условий договора дополнен обязанностью указывать в договоре на выполнение строительных работ собственными силами подрядчика либо с привлечением субподрядчиков, а также порядка и сроков представления проектной документации, ее содержание и состав, количество представляемых экземпляров.

Расширен **перечень обязательно прилагаемых к договору подряда документов, являющихся его неотъемлемой частью, теперь это:**

- документы, подтверждающие полномочия представителей сторон, если от имени сторон действуют их представители;
- график производства работ, за исключением случаев строительства объекта (выполнения строительных работ) продолжительностью не более 1 месяца;
- график платежей (за исключением случаев единовременной оплаты);
- график поставки материальных ресурсов заказчиком, если договором предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или части осуществляет заказчик;
- конкурсная документация, в том числе протоколы заседания конкурсной комиссии;
- предложения (расчеты) подрядчика о формировании договорной (контрактной) цены и протокол ее согласования.

Права и обязанности сторон

Права и обязанности сторон в Правилах выделены в отдельную главу. При этом больше внимания уделено возможности привлечения заказчиком инженера

(инженерной организации). Часть норм закреплена в Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.05.2011 № 18.

К обязанности заказчика отнесено обеспечение осуществления авторского надзора. Отдельно стоит отметить, что в Правилах **установлена презумпция вины заказчика** в неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по договору. Теперь заказчику нужно будет доказывать отсутствие его вины в этом, чтобы избежать уплаты неустойки и возмещения убытков подрядчику.

Обязанности подрядчика в новой редакции Правил также расширены. Заострить внимание следует на обязанности своевременно сообщать заказчику о необходимости выполнения строительных работ, не предусмотренных в проектной документации (дополнительных работ), об увеличении в связи с этим сметной стоимости строительства.

Правила дополнены пунктами о правах как заказчика, так и подрядчика. При этом интересным новшеством является **обязанность генподрядчика по организации и координации работы субподрядчиков**, в частности, генеральный подрядчик:

- организует и координирует работу субподрядчиков;
- составляет совместно с заказчиком и субподрядчиками и утверждает графики производства работ, иную обязательную для всех участников строительства документацию по организации строительства и производству работ;
- принимает от субподрядчиков совместно с заказчиком выполненные строительные работы по акту установленной формы и оплачивает эти работы в порядке, определенном договором субподряда.

Генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком за выполнение всех видов строительных работ, производимых им и его субподрядчи-



КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ

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



**ЭКОЛОГИЯ
ГОРОДА**

Производство и продажа:

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

УНП 191489100

www.ecocity.by

220024, г. Минск, ул. Бабушкина, 14.

Тел/факс: (8 017) 291-80-18, 291-82-49; (8 029) 111-66-00, 122-22-00

ками, а перед субподрядчиками — за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору.

Две самостоятельные главы в новой редакции Правил посвящены вопросам обеспечения строительной площадки проектной документацией и материальными ресурсами, что подчеркивает важность данных вопросов для качественного и быстрого строительства. При этом в Правилах **закреплена обязанность согласовывать сторонами увеличение сметы и продолжения работ при увеличении более чем на 10% стоимости строительства, независимо от источников финансирования.**

Правила дополнены нормой о параллельном проектировании, получившем большое распространение в настоящее время. В частности, в п. 14 Правил установлено, что при параллельном проектировании и строительстве объектов **допускается заключение договора** при отсутствии полного комплекта проектной документации на

весь объект в целом. В этом случае **заказчик должен иметь утвержденную стадию проектной документации** (обоснование инвестирования в строительство и (или) архитектурный проект) в соответствии с выбранными заказчиком стадиями проектирования, прошедшую государственную экспертизу, как основание для открытия финансирования и проведения подрядных торгов. В таких случаях в договоре сторонами предусматриваются особенности его исполнения с учетом требований законодательства.

С целью сокращения долгостроев в строительстве за счет внебюджетных источников Правила дополнены нормой, согласно которой при строительстве объектов за счет иных источников, включая объекты жилищного строительства, изменение сроков строительства осуществляется по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами. Порядок совершения данной административной процедуры детально прописан в Правилах

и является аналогичным для строительства как за счет бюджетных, так и внебюджетных средств.

С 3 до 5 дней увеличен срок рассмотрения заказчиком предоставленных ему актов приемки выполненных работ. Новеллой является установление обязанности оплатить заказчиком стоимость работ, не оспариваемых им при возвращении актов с мотивированным отзывом, что, на наш взгляд, является справедливым. Стоимость той части работ, которая не оспаривается, подлежит оплате.

Гарантийные обязательства

В Правилах существенно увеличен гарантийный срок на принятые в эксплуатацию объекты **с 2 лет до 5 лет**. Представляется, что данный подход будет стимулировать подрядные организации обеспечивать более высокое качество работ. В случае выявления в период гарантийного срока дефектов стороны обязаны составить дефектный акт на гарантийный ремонт.

Гарантийные обязательства на объект указываются подрядчиком в гарантийном паспорте объекта, который оформляется по форме, установленной Министерством архитектуры и строительства, а при передаче результата строительных работ — гарантийным письмом.

В указанных документах подрядчик:

- гарантирует достижение объектом указанных в проектной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором на протяжении гарантийного срока;
- несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие естественного износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкции по его эксплуатации, разработанной самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта

объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Сроки строительства

Новым в Правилах является отражение случаев пересмотра установленных сроков строительства. Это является следствием повышенного внимания государства вопросам сокращения сроков строительства, его стоимости и повышению потребительского качества. **Предусмотренные договором сроки строительства подлежат пересмотру в случаях:**

- нарушения заказчиком установленных договором сроков передачи проектной документации;
 - несвоевременной передачи подрядчику строительной площадки (фронта работ);
 - выявления в ходе строительства дополнительных объемов строительных работ, не предусмотренных проектной документацией и влияющих на своевременное исполнение подрядчиком своих договорных обязательств;
 - уменьшения предусмотренного в договоре объема финансовых ресурсов, выделяемых для строительства объекта на очередной финансовый год;
 - существенного нарушения установленного договором порядка расчетов, графика платежей (финансирования);
 - нарушения установленных договором сроков поставки материальных ресурсов и проведения пусконаладочных работ по вине заказчика;
 - приостановления строительства объекта (выполнения строительных работ) на срок не более 3 месяцев по обстоятельствам, не зависящим от сторон.
- Срок строительства **продлевается по соглашению сторон** в установленном Правилами порядке с учетом продолжительности действия обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

В Правилах также в отличие от порядка заключения договора установлены сроки рассмотрения оферты относительно изменения и расторжения договора. Это 5 и 20 дней соответственно.

Ответственность сторон

Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств отнесена к существенным условиям договора. При этом ее размер согласно с Правилами, **увеличен с 0,15% за каждый день просрочки до 0,2%** за большинство нарушений. По некоторым нарушениям размер ответственности увеличен еще больше, в частности до 1% от стоимости работ по устранению дефектов в день увеличения размер неустойки (пени) за несвоевременное устранение дефектов, указанных в актах заказчика (в том числе выявленных в период гарантийного срока).

Более того, появилась норма, в соответствии с которой **по соглашению сторон установленные Правилами размеры ответственности могут быть увеличены**. Стороны вправе установить в договоре за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств иные, не предусмотренные Правилами виды и размеры ответственности, не противоречащие законодательству. Ранее превышать установленные в Правилах размеры ответственности в договорах было нельзя.

Выплата целевых авансов

Правила также дополнены приложением, в котором перечислены материальные ресурсы, на приобретение которых в договоре может предусматриваться выплата целевых авансов. К ним отнесены:

- металлоконструкции, изготовление и поставка которых требуют продолжительного времени (более 30 дней);
- оборудование и материалы наружных и внутренних инженерных систем (системы вентиляции, кондициониро-

ООО «Судебно-экспертная коллегия»

УНП 191152160



**Независимая экспертиза
Судебно-экспертная
коллегия**

- строительно-технические экспертизы;
- автотехнические исследования;
- экспертизы сложной бытовой техники, телефонов, компьютеров, инструмента;
- исследования вредных факторов.

тел.(017) 220-93-01; (017) 298-14-19

Лиц. №02240/0063934 от 25.04.2009, выдана Мин. юст. РБ сроком до 25.04.2014

вания, лифты, трубы диаметром более 300 мм, кабели 0,4 кВ и более, технологическое оборудование);

- материальные ресурсы, поставка которых зависит от сезонности выполнения работ (грунт, песок, щебень, гравий, тротуарная плитка, борт);
- материальные ресурсы, закупаемые по внешнеторговым контрактам;
- нестандартные строительные конструкции, изготовление которых производится по индивидуальным заказам.

Новая редакция Правил, безусловно, является более прогрессивной и отражает современные направления государственной политики в области повышения качества, экономии ресурсов и бережливости, сокращения сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Как мы уже отмечали в начале статьи, здесь мы постарались дать лишь общую характеристику новаций, произошедших в сфере строительного подряда. Однако в последующем постараемся более подробно остановиться на некоторых моментах, с которыми приходится сталкиваться в своей деятельности председателям жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников.

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

Товарищество собственников и организация застройщиков: общее и особенное

Товарищества собственников и организации застройщиков, по своей сути, представляют способы управления общим имуществом многоквартирного жилого дома. Конечно, функции организации застройщиков значительно шире, чем только управление общим имуществом. Однако в настоящей статье мы остановимся, прежде всего, на исполнении организацией застройщиков именно этой функции, являющейся общей для нее и для товарищества собственников.

Правовое значение терминов

Правовое положение товарищества собственников (далее — ТС, товарищество) определяется, прежде всего, Законом Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон), а организации застройщиков — Положением об организациях застройщиков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 «О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок» (далее — Положение).

В соответствии со ст. 20 Закона ТС — **это объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений**, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных Законом и его уставом. Членами ТС могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых

помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения. Под совместным домовладением понимаются правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части (так называемое общее имущество) являются общей долевой собственностью.

Согласно п. 2 Положения **организация застройщиков — это потребительский кооператив**, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, ИП, создаваемый на основе членства для:

- строительства жилых и нежилых, встроенно-пристроенных или пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме;
- реконструкции жилого дома (домов);
- приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов;
- последующей эксплуатации вышеупомянутых домов и управления ими;

- приобретения права на заключение договоров аренды земельных участков (права пользования земельным участком) для строительства, реконструкции, приобретения дома.

К организациям застройщиков относятся:

- жилищно-строительные кооперативы, создаваемые в целях строительства многоквартирных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные здания, а также здания, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их, осуществлять ремонт;

- жилищные кооперативы, создаваемые в целях приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Наименование организации застройщиков должно содержать указание на основную цель ее деятельности, а также слова «потребительский кооператив». Поэтому в своих уставах жилищно-строительные кооперативы ныне должны именоваться жилищно-строительными потребительскими кооперативами (ЖСПК), а жилищные кооперативы — жилищными потребительскими кооперативами (ЖПК).

Организационно-правовая форма

ТС и организация застройщиков являются некоммерческими организациями. Согласно п. 3 ст. 46 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) некоммерческие организации создаются для достижения социальных, природоохранных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ.

Некоммерческие организации являются юридическими лицами, которые **не имеют в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяют полученную прибыль между своими участниками.** Доходы организации используются на цели, определенные ее уставом. Некоммерческие организации могут заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету их деятельности.

Согласно п. 3 ст. 214 ГК имущество, переданное в качестве взносов членами некоммерческой организации, а также имущество, приобретенное этими юридическими лицами, находится в собственности этих юридических лиц.

Имущество товарищества собственников формируется за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, субсидий и прочих поступлений (ст. 20 Закона).

Имущество организации застройщиков формируется за счет вступительных, паевых (если финансирование строительства, реконструкции, приобретения дома осуществляется организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством (п. 15 Положения). К иным источникам можно отнести, в частности, доходы от предпринимательской деятельности, осуществляемой организацией застройщиков, сдачи принадлежащего ей имущества (например, нежилых помещений) в аренду, размещения рекламы на стенах дома.

Некоммерческие организации могут создаваться в форме потребительских кооперативов, общественных или религиозных организаций (объединений), учреждений, благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законодательными актами.

ТС **не относится ни к одной из организационно-правовых форм некоммерческой организации, предусмотренных в ГК.** Она возникла относительно недавно в силу

необходимости установления особой формы управления многоквартирным домом, жилые помещения в котором находятся в частной собственности физических и юридических лиц. Основная цель товарищества — обеспечить эксплуатацию многоквартирного дома и пользование общим имуществом собственниками квартир.

Как известно, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, а также иное имущество, относящееся к дому. Никто из этих собственников не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Организационно-правовая форма организации застройщиков — **потребительский кооператив**. Согласно п. 1 ст. 116 ГК потребительский кооператив — это добровольное объединение граждан либо граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных (имущественных) и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Потребительские кооперативы **представляют собой, по сути, объединение лиц, а не капиталов**. Основа их создания и существования — членство в нем пайщиков. Принципиальной чертой потребительских кооперативов является наличие пайщиков, не связанных с ним личным трудовым участием, а основной целью деятельности — обслуживание интересов своих пайщиков.

Члены потребительского кооператива обязаны в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки кооператива путем внесения дополнительных взносов (п. 4 ст. 116 ГК). В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по

требованию кредиторов. Члены потребительского кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Иные сходства и отличия

Учредительным документом товарищества собственников и организации застройщиков является устав. Нормативные требования к содержанию устава ТС закреплены в ст. 21 Закона и в Типовом уставе товарищества собственников, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569. Состав сведений, подлежащих указанию в уставе организации застройщиков, предусмотрен в п. 17 Положения.

Государственная регистрация этих юридических лиц, а также внесение изменений и дополнений в их уставы осуществляется в соответствии с Положением о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденным Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования».

Как организация застройщиков, так и ТС создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

Согласно ст. 20 Закона создание двух и более ТС по управлению недвижимым имуществом одного совместного домовладения не допускается. В случае если отдельная часть здания имеет изолированный вход и может быть без нарушения целостности других частей этого здания надстроена, реконструирована, перестроена либо снесена, допускается создание товарищества для управления этой частью здания. Допускается также создание одного ТС на базе нескольких объектов недвижимого имущества.

Согласно п. 5 Положения об организациях застройщиков создание двух и более организаций застройщиков для строительства, реконструкции, приобретения одного дома,

последующей эксплуатации этого дома и управления им не допускается. В то же время **допускается создание одной организации застройщиков для строительства, реконструкции, приобретения нескольких домов, последующей их эксплуатации и управления ими.**

Органами управления ТС являются общее собрание его членов, правление товарищества или его председатель. Органами управления организации застройщиков являются общее собрание (собрание уполномоченных), правление, председатель правления. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации из числа ее членов избирается ревизионная комиссия или ревизор. Порядок создания и деятельности органов управления и контроля определяется его уставом соответствующей организации.

Права и обязанности членов товарищества собственников и организации застройщиков предусматриваются в уставах этих некоммерческих организаций, а также в нормативных правовых актах, регулирующих порядок осуществления их деятельности.

Как ТС, так и организации застройщиков вправе объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы). Такого рода объединения создаются, как правило, для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов его членов. Ассоциации (союзу) могут передаваться отдельные права по управлению недвижимым имуществом.

Полномочия государственных органов

В целях совершенствования управления общим имуществом многоквартирных жилых домов, упорядочения деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков 14 октября 2010 г. Президент Республики Беларусь издал Указ № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее — Указ № 538).

В этом документе предусмотрено, что **местные исполнительные и распорядительные органы на своей территории:**

- осуществляют координацию и контроль за деятельностью ТС и организаций застройщиков;
 - принимают меры по защите прав и законных интересов членов ТС и организаций застройщиков;
 - **согласовывают кандидатуры при избрании (переизбрании) на должность председателя правления ТС или организации застройщиков** (далее — председатель правления);
 - в случае отсутствия у ТС или организации застройщиков кандидатур для избрания председателем правления вносят на рассмотрение общего собрания членов ТС, общего собрания (собрания уполномоченных) организации застройщиков кандидатуру председателя правления;
 - вносят предложения о созыве внеочередного общего собрания членов ТС, внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) организации застройщиков, в том числе для решения вопросов досрочного прекращения полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора);
 - назначают уполномоченное лицо по управлению общим недвижимым имуществом многоквартирного жилого дома в случае, если ТС или организацией застройщиков не обеспечиваются надлежащие сохранность, содержание и эксплуатация таких домов, организация работы органов управления. При этом председателем общего собрания членов ТС, общего собрания (собрания уполномоченных) организации застройщиков заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, — гражданско-правовой договор.
- О порядке избрания, согласования с местным исполкомом кандидатуры председателя правления, а также о его правовом статусе и полномочиях расскажем в следующем номере.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Прошел ремонт, затем потоп: кто виноват?

Затопление квартиры по причине протекания крыши — явление достаточно частое и, конечно же, весьма неприятное как для пострадавшей стороны, так и для стороны виновной. А виновных в таких ситуациях иногда определить сложно. Следует, однако, помнить, что ответственность за техническое состояние конструктивных элементов дома несет жилищно-эксплуатационная организация, обязанностью которой является техническое обслуживание и ремонт тех самых конструктивных элементов.

Определение технического обслуживания содержится в СНБ 1.04.01-04 «Здания и сооружения. Основные требования к техническому состоянию и обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем, оценке их пригодности к эксплуатации» (далее — СНБ 1.04.01-04). В частности, **под техническим обслуживанием следует понимать** комплекс организационно-технических мероприятий по:

- поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения их незначительных неисправностей;
- обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем;
- осуществлению работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года.

Определения текущего и капитального ремонта даны в СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений» (далее — СНБ 1.04.02-02).

Капитальный ремонт зданий и сооружений — ремонт, связанный с восстановлением основных физико-технических,

эстетических и потребительских качеств зданий и сооружений, утраченных в процессе эксплуатации.

Текущий ремонт зданий и сооружений — ремонт, который производится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений.

Таким образом, капитальный ремонт связан с утратой основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданием и сооружением в целом. Текущий же ремонт связан с повреждением отдельных конструкций и инженерного оборудования здания и сооружения. При этом критерием отнесения ремонтных работ к капитальному или текущему ремонту выступает включение их в перечень работ, содержащихся в приложении А «Перечень основных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте зданий и сооружений» и в приложении Б «Перечень основных видов работ, выполняемых при текущем ремонте зданий и сооружений» к СНБ 1.04.02-02. В приложении Б все виды работ, выполняемых при текущем ремонте,

детально систематизированы по разделам «Стены», «Крыши», «Перекрытия», «Вентиляция», «Водопровод, канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)» и т.п. Наличие какого-либо вида работ в одном из приложений свидетельствует о том, что данные работы должны выполняться при соответствующем ремонте. Иными словами, решающим критерием является масштаб работ.

Необходимость выполнения текущего ремонта определяется эксплуатирующими организациями в ходе технических осмотров зданий и сооружений, проводимых согласно Техническому кодексу сложившейся практики 45-104-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений» (далее — ТКП 45-104-14-2005). В соответствии с п. 6.4 ТКП 45-104-14-2005 **в процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры зданий.** Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

ТКП 45-104-14-2005 и СНБ 1.04.01-04 установлены требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий и инженерных систем. Соответствие строительных конструкций зданиям и инженерных систем указанным требованиям **должно обеспечиваться эксплуатирующими организациями** путем выполнения работ по текущему ремонту, перечисленных в СНБ 1.04.02-02, а также работ по техническому обслуживанию. Примерный перечень работ, выполняемых при техническом обслуживании зданий и сооружений, перечислен в приложении А к ТКП 45-104-14-2005. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению.



Исходя из п. 3 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утвержденных приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила пользования жилыми помещениями), **лицами, ответственными за надлежащую эксплуатацию здания, в том числе и техническое обслуживание и текущий ремонт, являются жилищно-эксплуатационные организации, а в их отсутствие — юридические лица независимо от форм собственности, осуществляющие эксплуатацию жилых домов.** Обязанность данных лиц осуществлять техническое обслуживание и текущий ремонт предусмотрена п. 11.7 и 11.8 Правил пользования жилыми помещениями. На данных лиц возложены и иные обязанности по содержанию жилых помещений, жилых и вспомогательных помещений жилых домов. При этом данные лица **обязаны возмещать гражданам и**

юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по их вине ущерб.

Таким образом, непроведение капитального ремонта не является основанием для освобождения от осуществления текущего ремонта здания и сооружения вплоть до момента начала капитального ремонта. Если же объем повреждений достиг размера, который неустраним в ходе текущего ремонта, здание и сооружение должно признаваться аварийным в порядке, предусмотренном условиями, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания (утверждены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.05.2000 № 4). Такое здание включается в список объектов по капитальному ремонту жилищного фонда. Но его техническое обслуживание и текущий ремонт по-прежнему должны выполняться.

ПРИМЕР

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску страхового предприятия «Б» к жилищному ремонтно-эксплуатационному предприятию при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика: ОУПП «Г», подрядное предприятие «Т», ЖСПК, проектное ООО «З». Истец просил взыскать с ответчика суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 14, 366, 855, 933 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) и на обязанность ответчика возместить истцу понесенные расходы в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями.

Ответчик требования не признал, указав на вину подрядной организации в причинении вреда.

Третье лицо на стороне ответчика, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора — подрядное предприятие «Т», — указало, что оно не несет ответственности за наступивший страховой случай в связи с тем, что он произошел за пределами гарантийного срока на выполненные подрядные работы.

В ходе судебного разбирательства было установлено следующее.

Между страховым предприятием «Б» и гражданином Д. был заключен договор добровольного страхования домашнего имущества. На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю.

В октябре 2009 г. произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества по причине залива жилого помещения. Согласно акту осмотра утраченного или поврежденного домашнего имущества граждан, акту обследования, акту о выявленных дефектах, возникших в результате залива, **затопление названной квартиры произошло в период дождей** по примыканию козырька балкона. В качестве виновного лица указано подрядное предприятие «Т», так как после неоднократных обращений председателя ЖСПК гарантийный срок эксплуатации кровли не истек. В результате залива гражданину Д. был причинен материальный ущерб. В исполнение условий договора страхования истцом было выплачено по платежному поручению страхователю страховое возмещение.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, хозяйственный суд пришел к следующим выводам.

На основании договора ответчик — жилищное ремонтно-эксплуатационное предприятие — **принял на себя обязательство по обслуживанию, профилактическому осмотру и текущему ремонту жилого дома**, в котором расположена пострадавшая квартира. Пунктом 11 Правил пользования жилыми помещениями предусмотрено, что ответственность за техническое состояние конструктивных элементов дома несет жилищно-эксплуатационная органи-

зация, обязанностью которой является техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома. При этом согласно СНБ 1.04.01-04 крыша является конструктивным элементом жилого дома. В соответствии с СНБ 1.04.02-02 все виды работ по устранению неисправности крыши (кроме полной замены перекрытия), ремонт (частичная замена) участков кровель, покрытий кровель, включая узлы примыкания к вертикальным поверхностям, устройство или восстановление защитного слоя рулонных и мастичных кровель входит в перечень работ, выполняемых при текущем ремонте крыши. Согласно п. 5 СНБ 1.04.01-04 при эксплуатации зданий не допускаются повреждения пароизоляционного слоя покрытия. При эксплуатации конструкций покрытий и кровель необходимо проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизолирующих слоев, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять. Кровли из рулонных и мастичных материалов должны соответствовать СНБ 5.08.01. Рулонный ковер кровли не должен иметь повреждений, отслоений, а его поверхность должна быть ровной, без вздутий и подтеков мастик в швах.

Таким образом, **ответственность за содержание в надлежащем состоянии, своевременное обслуживание и текущий ремонт кровли на жилом доме, где расположена пострадавшая квартира, несет ответчик.**

Довод ответчика о вине подрядной организации в наступлении страхового случая суд не мог принять во внимание, поскольку, как следует из содержания акта приемки объекта, законченного ремонтом в ноябре 2006 года, капитальный ремонт кровли и стыков наружных стеновых панелей жилого дома был принят без замечаний. Гарантийный срок на выполненные работы по ремонту кровли по договору строительного подряда (2 года) к моменту наступления страхового случая истек.



Как следует из содержания акта общего (весеннего) осмотра здания, состояние крыши на жилом доме удовлетворительное. Как следует из содержания акта общего (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме), состояние крыши на жилом доме удовлетворительное, при этом требуется ремонт 10 м² крыши. В судебном заседании ответчик пояснил, что в период с общего (осеннего) осмотра здания и по день, когда наступил страховой случай, осмотры крыши не производились.

Убедительных доказательств, однозначно подтверждающих причину протекания кровли над квартирой, лицами, участвующими в деле, представлено не было. Имевшиеся в материалах дела комиссионные акты, переписка, содержали противоречивые сведения о причине протекания кровли. При этом проведение капитального ремонта кровли не освобождает эксплуатирующую организацию от обязанности по проведению работ по обслуживанию, профилактическому осмотру и текущему ремонту жилого дома в соответствии с условиями договора на техобслуживание.

В связи с изложенным требования истца о взыскании суммы выплаченного страхового возмещения, а также начисленных процентов за пользование чужими денежными средствами **были признаны обоснованными.**

**Сергей БЕЛЯВСКИЙ, юрист,
заместитель председателя
Гродненского областного отделения
ОО «Белорусский республиканский
Союз юристов»**

В пределах вольера и в рамках закона: правила содержания домашних животных

Пожалуй, не только автолюбителям известно, что автомобиль является источником повышенной опасности и с целью понижения этой самой опасности оснащается огнетушителем, аптечкой, иными средствами. Да и каждый нормальный владелец автомобиля всегда помнит о возложенной на него законом ответственности. А вот собака бойцовской породы, поведение которой может быть куда более непредсказуемым, чем поведение автомобиля, порой расценивается ее хозяином не более как домашний любимец и безобидное существо.

Однако существует ряд нормативных правовых актов, направленных на регулирование общественных отношений в сфере содержания домашних животных. Эти акты призваны устанавливать правовые основы охраны самих домашних животных, а также предотвращения нанесения вреда этими животными жизни и здоровью людей. Основополагающими нормативными актами в данной области являются:

- Закон Республики Беларусь от 10.07.2007 № 257-З «О животном мире»;
- Правила содержания домашних собак, кошек, а также отлова безнадзорных животных в населенных пунктах Республики Беларусь, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2001 № 834 (далее — Правила);
- постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь «Об утверждении формы реги-

страционного удостоверения и жетона, выдаваемых при регистрации собак, кошек» от 31.08.2001 № 19;

- Санитарные правила и ветеринарные правила «Профилактика и борьба с заразными болезнями, общими для человека и животных. Бешенство», утвержденные совместным постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь и Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 30.05.2000 № 28/10, и многие другие. *

В настоящее время идет работа над проектом закона «Об обращении с животными». Этот документ призван закрыть ряд существующих пробелов правового регулирования отлова и содержания животных в специализированных приютах. Он будет предусматривать конкретный и единый перечень животных, разрешенных для содержания в домашних условиях.

* С действующим в данной области законодательством можно ознакомиться на сайте www.minpriroda.by.

Общее правило содержания домашних питомцев заключается в том, что их владельцы **обязаны строго выполнять санитарно-гигиенические нормы, обеспечивать безопасность людей, не допускать загрязнения этими животными общедоступных мест.** Однако у каждого человека свое понятие о санитарно-гигиенических нормах и безопасности людей. К сожалению, оно не всегда совпадает с общепринятыми принципами.

Регистрация

Содержание незарегистрированных собак, кошек, иных, в том числе экзотических животных, запрещено. Регистрация некоторых животных происходит в специальном порядке, о чем речь пойдет ниже. Собаки, кошки подлежат регистрации в течение 3 дней со дня приобретения. Щенки и котята должны быть зарегистрированы в возрасте от 3 до 3,5 месяцев.

Регистрация собак производится в жилищно-эксплуатационных организациях по месту жительства граждан (месту регистрации юридических лиц) с выдачей регистрационного удостоверения установленного образца и жетона, который прикрепляется к ошейнику собаки. Регистрация собак потенциально опасных пород производится **только при наличии у владельца справки о прохождении соответствующего обучения.** Всем владельцам, имеющим собак потенциально опасных пород, в 3-месячный срок после их приобретения необходимо пройти специальные курсы в кинологовических клубах для получения удостоверения (справки) о порядке разведения, содержания и ухода за собаками. Несмотря на то, что список потенциально опасных пород довольно спорный, он законодательно закреплён, что заставляет выполнять вытекающие из этого обязательства. Организации, осуществляющие регистрацию собак, обязаны ознакомить под роспись их владельцев с Правилами, а также санитарными и ветеринарными нормами.

Уклонение от регистрации собак и специальной регистрации бойцовых и других пород собак, представляющих опасность для населения, нарушение правил содержания животных **влечет административную ответственность** согласно Кодексу Республики Беларусь об административных правонарушениях (ст.15.1 «Нарушение нормативных правовых актов в области охраны окружающей среды», ст. 15.46 «Уклонение от проведения мероприятий по предупреждению болезней животных», ст. 15.47 «Нарушение правил содержания домашних и (или) хищных животных»).

Владелец домашнего питомца обязан в 3-дневный срок ставить в известность организации, осуществляющие регистрацию животных, а также ветеринарное учреждение по месту постоянного проживания о приобретении, продаже, гибели, пропаже, перемене места жительства или сдаче собаки, кошки.

Также регистрации подлежат содержащиеся и (или) разведенные в неволе **дикие животные** (включая их потомство, достигшее возраста 3 месяцев), относящиеся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, либо являющиеся образцами СИТЕС.* К ним относятся экзотические птицы и животные (попугаи, обезьяны), рептилии, земноводные, амфибии (черепахи, змеи, ящерицы и пр.), энтомологические коллекции насекомых и др. С перечнем видов млекопитающих, птиц, рептилий, амфибий, рыб, беспозвоночных и растений, экспорт, реэкспорт и импорт которых, а также их частей или дериватов регулируется в соответствии с Конвенцией по международной торговле вымирающими видами дикой фауны и флоры, можно ознакомиться на сайте http://www.equator.ru/tropics/cites_species. Регистрация таких диких животных должна быть осуществлена их владельцами **в течение 1 месяца со дня отлова или приобретения.** Регистрация достигшего возраста 3 месяцев потомства таких диких

* Образцы СИТЕС — это виды животных, которые попадают под действие Конвенции о международной торговле видами дикой фауны и флоры, находящимися под угрозой исчезновения (от англ. The Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora, CITES — Конвенция по международной торговле вымирающими видами дикой фауны и флоры).

животных должна быть осуществлена их владельцами в 5-дневный срок со дня достижения потомством диких животных этого возраста.

Правила содержания животных в квартирах

Любителям домашних животных следует помнить, что разрешается содержать собак, кошек в занимаемой одной семьей отдельной квартире, но **не более 2 животных** в отдельной квартире многоквартирного жилого дома. Если же в квартире проживает несколько нанимателей (собственников), то разрешается содержать не более одного животного на семью нанимателя (собственника). В данном случае необходимо согласие всех совершеннолетних граждан, проживающих в квартире.

Законодательно закреплён порядок содержания любых животных. Так, содержание в домашних условиях экзотических животных (змей, черепах, ящериц, обезьян, экзотических птиц) осуществляется на основе специального разрешения. Содержание и (или) разведение в неволе диких животных, отлов которых в целях содержания и (или) разведения в неволе осуществляется на основании разрешений на отлов диких животных, в случае отсутствия таких разрешений **не допускаются**.

Содержание и (или) разведение диких животных в неволе может осуществляться не только в домашних условиях. Для этих целей также предусматриваются зоовольеры, зоофермы, зоопитомники, зоопарки, зверинцы, зоосады, цирки, океанариумы и другие подобные объекты, а также научные организации и учреждения образования, звероводческие или животноводческие фермы, водные объекты прудовых и иных рыбоводных хозяйств, домашние и другие подобные условия в соответствии с актами законодательства, в том числе техническими нормативными правовыми актами (ст. 42 Закона о животном мире).

Содержание домашних животных на придомовых территориях должно подчиняться единому правилу — **обеспечивать безопасность граждан**. В законодатель-

стве не указаны нормативы содержания собак, то есть длины привязи или высоты будки. Но следует иметь в виду, что у владельца собаки при входе на придомовую территорию должен быть соответствующий опознавательный информационный знак, а также звонок, позволяющий оповестить хозяина дома о вашем визите. Собаки (и иные питомцы) не должны нарушать тишину и спокойствие соседей.

Выгул собак

Владельцы собак обязаны выводить их в случае надобности из квартир или иных изолированных помещений, а также с изолированных территорий в места общего пользования **на коротком поводке и в наморднике**, за исключением щенков в возрасте до 3 месяцев и декоративных собак ростом до 25 сантиметров в холке, которых можно выводить на поводке без намордника. Выгул собак осуществляется в строго установленных местах, отведенных для этих целей местными исполнительными и распорядительными органами. С перечнем данных мест должны ознакомить при регистрации собаки.

Одновременно с этим имеется **ряд запретов**:

- владельцам кошек и собак запрещается приводить своих питомцев в магазины, на предприятия общественного питания и бытового обслуживания населения, в школы и детские дошкольные учреждения, в общественные здания, парки, скверы, на стадионы, рынки, а также на животноводческие фермы (исключение — собаки-поводыри);
- не разрешается выгуливать собак на придомовых территориях.
- запрещается несовершеннолетним выгуливать собак потенциально опасных пород.

Особенности содержания диких животных

Отлов диких животных гражданами, а также индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами без разрешений допускается в целях содержания и (или) разведения их в неволе, а также при

оказании помощи диким животным в случае заболевания, ранения, травмирования, угрозы гибели при стихийных бедствиях или вследствие других причин.

Об отлове дикого животного незамедлительно должна быть уведовлена районная инспекция природных ресурсов и охраны окружающей среды (далее — Инспекция), которая в течение 2 рабочих дней со дня отлова дикого животного принимает решение о возвращении отловленного дикого животного в среду его обитания либо о передаче его на содержание гражданину, индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, которые могут обеспечить животному условия соответствующего содержания и имеют возможность обеспечить отловленным диким животным квалифицированный уход. Решение о возвращении отловленного дикого животного в среду его обитания либо о передаче его на содержание оформляется приказом, распоряжением начальника Инспекции. В случае принятия решения о передаче отловленного дикого животного на содержание Инспекция в течение 2 рабочих дней со дня принятия такого решения представляет копию приказа, распоряжения гражданину, индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, которым отловленное дикое животное передается на содержание.

Отловленные дикие животные подлежат обязательному ветеринарному контролю.

К слову

Ежегодно в мире в обход закона продаются около 30 тысяч обезьян, 5 миллионов птиц, 10–15 миллионов рептилий, 500–600 миллионов декоративных рыб. Цены на редких представителей фауны на мировом рынке чрезвычайно высоки. Например, обученный сокол стоит до 100 тысяч долларов, южноамериканский попугай — 40 тысяч долларов, а перуанская бабочка — 3 тысячи долларов. Основные направления сбыта такой продукции — медицина, рестораны и частные коллекции.

Елена КЕДАЛЬ, юрист

Перечень потенциально опасных пород собак:

1. Айну
2. Акабаш
3. Американский пит-бультерьер
4. Американский стаффордширский терьер
5. Анатолийский карабаш
6. Английский мастиф
7. Бельгийский мастиф
8. Бордоский дог
9. Бульмастиф
10. Бультерьер
11. Восточноевропейская овчарка
12. Горская гончая
13. Грецкая овчарка
14. Доберман Владека Рошины
15. Доберман-пинчер
16. Ирландский волкодав
17. Кавказская овчарка
18. Канарская собака (перро де пресо канарио)
19. Кангал
20. Капе-норсо
21. Кенгуровая собака
22. Корельская медвежья собака
23. Лангедокская пастушья собака
24. Леопардовая гончая
25. Маремма (маремоанхо-абруцкая пастушья собака)
26. Мальорский бульдог (терро де мальоркин)
27. Московская сторожевая
28. Немецкая овчарка
29. Немецкий дог
30. Овчарка Дауфмана
31. Ризеншнауцер
32. Ротвейлер
33. Румынская овчарка
34. Среднеазиатская овчарка
35. Супердог и его помесь с майконгом
36. Тоса-ину (японская бойцовская собака)
37. Филадельфия бразильеро
38. Черный терьер
39. Шарпей (китайская бойцовская собака)
40. Южнорусская овчарка

Установка металлических дверей: качество и еще раз качество!

Установка входных металлических дверей в наше время стала достаточно популярной. Но наличие большого спроса, как известно, иногда порождает снижение качества. Чтобы обезопасить себя при приемке таких изделий и работ, нужно обращать внимание на соблюдение всех установленных нормативно-технической документацией требований. Но именно в этой части и возникает проблема: потребитель зачастую хоть и понимает, что качество предоставленного изделия или работ ненадлежащее, однако мотивировать это не может. Так в каких же именно документах искать правду?

Нормативная база

Технические требования к противозломным и пуленепробиваемым дверям, предназначенным в том числе и для обеспечения безопасности жизни и имущества граждан, установлены в СТБ 51.2.04-99 «Оборудование и технические средства для обеспечения банковской деятельности. ДВЕРИ ПРОТИВОВЗЛОМНЫЕ И ПУЛЕНЕПРОБИВАЕМЫЕ. Классификация. Технические требования и методы испытаний». Дверь должна иметь маркировку по ГОСТ 26828, содержащую:

- наименование изготовителя и товарный знак;
- наименование изделия или условное обозначение;
- обозначение ТУ на конкретное изделие;
- знак соответствия по ТКП 5.1.08 (при наличии сертификата соответствия);
- срок службы;
- дату изготовления и другие сведения, штамп ОТК.

Изготовитель должен комплектовать каждую дверь руководством по эксплуатации. Документация, прилагаемая к двери, **должна передаваться вместе с ней покупателю продавцом в момент продажи**, как того требует п. 79¹⁹ Правил осуществления розничной торговли отдельными видами товаров и общественного питания, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.04.2004 № 384.

Требования, предъявляемые к дверям (в зависимости от назначения) по сопротивлению теплопередаче, воздухопроницаемости, изоляции воздушного шума, изложены в СТБ 1138-98 «ДВЕРИ И ВОРОТА ДЛЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. Общие технические условия». Наиболее часто потребители сталкиваются с проблемами, связанными с негерметичностью дверей, пропусканием влаги, ветра, холода, шума. Испытания дверей на соответствие теплофизических параметров проводят в соответствии с ГОСТами:

- сопротивление теплопередаче — по ГОСТ 26602.1-99 «Блоки оконные и дверные. Методы определения сопротивления теплопередаче»;

- воздухо- и водопроницаемость — по ГОСТ 26602.2-99 «Блоки оконные и дверные. Методы определения воздухо- и водопроницаемости»;

- изоляция воздушного шума — по ГОСТ 26602.3-99 «БЛОКИ ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ. Метод определения звукоизоляции».

В частности, в соответствии с СТБ 1138-98 «ДВЕРИ И ВОРОТА ДЛЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. Общие технические условия» сопротивление теплопередаче дверей и ворот, устанавливаемых в наружных стенах отапливаемых зданий, должно быть не менее 0,6 значения требуемого сопротивления теплопередаче наружных стен, указанного в проектной документации и определяемого в соответствии с СНБ 2.04.01. Сопротивление воздухопроницанию дверей и ворот, устанавливаемых в наружных стенах отапливаемых зданий, а также дверей входных в квартиры, независимо от их конструкции, должно соответствовать требованиям СНБ 2.04.01.

Установка противовзломных дверей на месте их эксплуатации должна производиться **в соответствии с рекомендациями изготовителя**, которые приводятся в руководстве по монтажу. Они должны содержать, к примеру, обязательные требования в части расположения и количества мест крепления в дверном проеме, величину максимально допустимого зазора между коробкой и полотном двери и другие сведения.

Порядок монтажа дверных заполнений регламентирован СТБ 1476-2004 «ЗАПОЛНЕНИЕ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ. Методы определения точности установки окон и дверей в проемах», а также СНБ 1.03.07-04 «ЗАПОЛНЕНИЕ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ» и ТКП 45-3.02-11 «ЗАПОЛНЕНИЕ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ. Правила проектирования и устройства».

Сопротивление теплопередаче, воздухопроницаемость, водопроницаемость, звукоизоляция и паропроницаемость монтажных швов должны соответствовать



Photo.ByMedia.Net

требованиям проектной документации и ТКП 45-3.02-11-2005 (02250) «ЗАПОЛНЕНИЕ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ. Правила проектирования и устройства», СТБ 1478-2004 «Строительство. Швы и стыки. Методы определения сопротивления теплопередаче», СТБ 1479-2004 «Строительство. Швы и стыки. Методы определения воздухопроницаемости», СТБ 1484-2004 «Строительство. Заполнение оконных и дверных проемов. Номенклатура контролируемых показателей качества. Контроль качества работ».

Конечно, человеку, не имеющему специальной подготовки, разобраться самому в вышеприведенных технических нормативно-правовых актах (ТНПА) нелегко, даже нужно было бы начать с того, что неспециалисту нелегко их найти. Но во всяком случае, вы уже хоть знаете, что **законодательством установлены строгие требования как к самим изделиям (дверям), так и к ходу осуществления работ по заполнению дверных проемов (установке дверей)**. И если случится так, что какой-то

горе-мастер попытается убедить вас, что «так тоже сойдет», вы сможете возразить. А тщательный контроль за соблюдением установленных требований позволит защитить свои права потребителю и упредить возможные проблемы в будущем, а главное — будет дисциплинировать производителя.

Если же недостатки были обнаружены после установки двери — не стоит отчаиваться.

Гарантийные обязательства

В соответствии с перечисленными выше ТНПА **минимальный гарантийный срок на двери и работы по их монтажу составляет 2 года**. В течение указанного срока потребитель вправе предъявить претензии по качеству производителю, а последний при их обоснованности — исправить.

В соответствии со ст. 676 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), а также ст. 20 и 31 Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей» в редакции Закона от 08.07.2008 № 366-3 (далее — Закон), потребитель, которому продан товар ненадлежащего качества (если его недостатки не были оговорены продавцом), некачественно выполнена работа (оказана услуга) **вправе по своему выбору потребовать:**

- замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества, безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы (оказания услуги), если это возможно;
- соразмерного уменьшения покупной цены товара, установленной цены выполненной работы (оказанной услуги);
- незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара, выполненной работы (оказанной услуги);
- возмещения расходов по устранению недостатков товара, выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Вместо предъявления вышеуказанных требований **потребитель вправе расторгнуть договор розничной купли-продажи и потребовать возврата уплаченной**

за товар денежной суммы. Полученный товар ненадлежащего качества возвращается при этом продавцу за его счет. К слову, сохранить потребительскую тару (упаковку) теперь от покупателя не требуется. При возврате потребителю уплаченной за товар денежной суммы продавец не вправе удерживать из нее сумму, на которую понизилась стоимость товара из-за его полного или частичного использования, потери им товарного вида или других подобных обстоятельств. Удовлетворение требований потребителя о безвозмездном устранении недостатков, об изготовлении другой вещи или о повторном выполнении работы (оказании услуги) не освобождает исполнителя от ответственности в форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

При предъявлении потребителем требований, связанных с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), **исполнитель должен провести проверку качества результата выполненной работы** (оказанной услуги, если это возможно по характеру услуги). При возникновении между потребителем и продавцом (изготовителем, поставщиком, представителем) спора о наличии недостатков товара и причинах их возникновения продавец (изготовитель, поставщик, представитель) обязан провести экспертизу товара за свой счет. Это установлено Положением о порядке проведения экспертизы товаров (результатов выполненных работ, оказанных услуг), достоверности информации о товарах (работах, услугах), утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.01.2009 № 26 «О некоторых вопросах защиты прав потребителей». О месте и времени проведения экспертизы потребитель должен быть извещен в письменной форме. Такую досудебную экспертизу вправе проводить:

- аккредитованные органы по сертификации, аккредитованные испытательные лаборатории (центры);
- государственные судебно-экспертные учреждения и лица, имеющие специальные разрешения (лицензии) на осуществление деятельности по оказанию юридических

услуг с указанием составляющей лицензируемый вид деятельности услуги — судебно-экспертная деятельность;

- торгово-промышленные палаты — по вопросам качества товаров;
- общественные объединения потребителей.

Следует отметить, что оплата экспертизы производится продавцом, изготовителем, поставщиком, представителем или исполнителем, даже если заявление подали не они, а потребитель. В то же время последний вправе самостоятельно произвести оплату экспертизы. Но если в результате экспертизы товара будет установлено, что недостатки товара отсутствуют или возникли после передачи товара потребителю вследствие нарушения им установленных правил использования, хранения, транспортировки товара или действий третьих лиц, либо непреодолимой силы, **потребитель обязан будет возместить продавцу (изготовителю, поставщику, представителю) расходы на проведение экспертизы**, а также связанные с ее проведением расходы на транспортировку товара.

Потребитель вправе оспорить заключение экспертизы товара, результата выполненной работы (оказанной услуги) в судебном порядке.

Помимо непосредственного устранения последствий реализации некачественной двери и некачественной ее установки, потребитель вправе на основании ст. 17 Закона требовать от изготовителя (продавца) возмещения вреда, причиненного его жизни, здоровью, наследственности или имуществу вследствие конструктивных или иных недостатков товара (работы), а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о товаре (работе).

В ст. 25 и 32 Закона установлены сроки для добровольного удовлетворения требований потребителя продавцом (изготовителем, исполнителем) — они составляют от 7 до 14 дней со дня предъявления соответствующего требования. За нарушение указанных выше сроков удовлетворения требований потребителя в Законе

установлена неустойка в размере 1% от общей стоимости товара (работы, услуги) за каждый день просрочки.

Законодательством также предусмотрено **право потребителя на компенсацию морального вреда**, причиненного ему вследствие нарушения изготовителем (продавцом, поставщиком, представителем, исполнителем) прав потребителя, предусмотренных законодательством.

Если изготовитель (продавец, поставщик, исполнитель) отказывается урегулировать требования потребителя в претензионном порядке, следует обратиться в суд с соответствующим иском. Государственная пошлина в этом случае истцом не оплачивается, а возлагается в последующем на ответчика (ее ставка составит 5% от цены иска). Иск следует предъявлять по месту жительства ответчика.

Резюмируя, следует отметить, что нормативно-техническое законодательство Республики Беларусь тщательнейшим образом регламентирует все сферы строительной деятельности. При этом малейшие отступления от установленных норм дают право потребителям товаров (работ, услуг) требовать возмещения причиненного им ущерба, а также взыскания санкций и морального вреда. Об этом следует всегда помнить изготовителям товаров, производителям работ (услуг) и стараться всегда обеспечивать надлежащее их качество. В случае возникновения обоснованных претензий потребителей лучше удовлетворять эти претензии во внесудебном порядке. Это позволит избежать судебных расходов по оплате государственной пошлины, а также расходов по проведению судебной экспертизы, которые, кстати, всегда сравнимы со стоимостью изделия либо оказанной работы.

**Сергей БЕЛЯВСКИЙ, юрист,
заместитель председателя
Гродненского областного отделения
ОО «Белорусский республиканский
Союз юристов»**

Что такое сервитут?

Право собственности традиционно понимается как наиболее полное господство лица над вещью. Но право собственности лица, например, на мобильный телефон в кармане, и аналогичное право собственности владельца частного унитарного предприятия на его активы, совершенно не однородны.

Если первое действительно не ограничено никем и ничем (хозяин вправе сам решать использовать свой телефон по прямому назначению или в качестве снаряда в соревнованиях по метанию мобильных), то второе органично связано с правами других лиц (от работников до кредиторов), а также государства (начиная налоговыми органами, заканчивая требованиями в области экологии и т.п.).

Особое место среди обязательств собственника занимают так называемые **ограниченные вещные права**, имеющие основное распространение в сфере земельных отношений (право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного пользования земельным участком и право временного пользования земельным участком; сервитуты). С одной стороны, это право их обладателей, с другой — обязанность собственников «терпеть» чужое присутствие или вмешательство. Из всех ограниченных вещных прав сервитут, если можно так выразиться, самое ограниченное.

Понятие сервитута

Согласно п. 1 ст. 268 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) собственник недвижимого имущества

вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях — и от собственника другого недвижимого имущества предоставления **права ограниченного пользования недвижимым имуществом** (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитуты (от лат. *servitus* — повинность, подчиненность) возникли в римском праве, прошли через всю историю феодальной Беларуси, исчезли в советский период и вновь были введены в ГК в 1998 году.

Традиционно сервитуты делили на:

- **земельные**, которые устанавливались в отношении земельного участника и включали, в свою очередь, городские сервитуты и сельские, создававшие особое объективное отношение между соседскими участками — служащим и господствующим (дорожные, водные, домовые, касающиеся воздуха и света);

- **личные**, которые устанавливались в отношении конкретного лица и включали различные права пользования чужой вещью.

Всего исходя из прав и обязанностей сторон иногда **насчитывают до 33 видов сервитутов** (сервитуты прогона, обязанность строить не выше определенной высоты, право ходить по чужому участку, право выпускать дым на чужой участок, право лодочного провоза через чужой водоем, право пасти скот на чужом участке, обязанность не ограничивать обзор из соседнего дома строениями или деревьями, различные права стока дождевой воды и т.д.).

Ныне действующий ГК воспринял римскую конструкцию земельных сервитутов (устанавливаемых в отношении конкретного участка, а не лица), лишь слегка дополнив их современным содержанием (прокладка и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов). В настоящее время сервитут может устанавливаться как в отношении земельного участка, так и иной недвижимости (например, строения, включая жилое помещение).

В соответствии с п. 2 ст. 268 ГК обременение недвижимого имущества сервитутом **не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимым имуществом**. Это объясняется принадлежностью сервитута к числу ограниченных вещных прав. Но его особенность по сравнению с большинством других вещных прав в том, что он не посягает на триаду полномочий собственника (право владения, пользования и распоряжения), а лишь **обязует последнего терпеть относительные неудобства в связи с действиями другого лица**. Именно поэтому Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон) относит сервитут к числу ограничений (обременений) прав.

Более подробно, нежели в ГК, урегулированы сервитуты в Кодексе Республики Беларусь о земле (далее — КоЗ). Согласно ст. 1 КоЗ **земельный сервитут** — это право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, проклад-



ки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

В соответствии со ст. 45 КоЗ земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок (срочный земельный сервитут) и на неопределенный срок (постоянный земельный сервитут). Если в договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

Возникновение

Согласно ч. 3 ст. 268 ГК сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником недвижимого имущества

 Черкас Плюс ТИПОГРАФИЯ	УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ	ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ	
	7-цветная печать • ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ • УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	• БУКЛЕТЫ • ЖУРНАЛЫ • ЛИСТОВКИ • ПАПКИ • ПЛАКАТЫ • КАЛЕНДАРИ	• БЛАНКИ • ОТКРЫТКИ • ВИЗИТКИ • ЯРЛЫКИ • НАКЛЕЙКИ • ЭТИКЕТКИ
Тел./факс: (017) 211-00-63 (017) 211-00-64 (017) 211-00-65 (017) 226-45-48 г. Минск, ул. К. Цяткин, 18 (ОАО «Галантэя») e-mail: odp4@yandex.ru ООО «Черкас Плюс». УНП 180455049 ЛП №02330/0552778 до 4.10.2015 г.	ТИСНЕНИЕ	ВЫСЕЧКА	ВЫРУБКА

и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута **спор разрешается судом** по иску лица, требующего установления сервитута.

Согласно п. 2.10 ст. 8 Закона возникновения, переход, прекращение сервитута подлежат регистрации в порядке, установленном для недвижимого имущества. Документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются:

- договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество;
- судебное постановление.

При этом документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены.

Сервитут может быть установлен не только в интересах собственника, но и по требованию иных землепользователей, то есть лиц, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники),

пожизненным наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы).

В соответствии с п. 4 ст. 268 ГК собственник недвижимого имущества, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законодательством, **требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату** за пользование недвижимым имуществом. Однако заметим, что взимание платы составляет право, а не обязанность собственника земельного участка. Размер платы определяется по соглашению сторон, а при недостижении такого соглашения — судом.

Более того, согласно ст. 69 КоЗ землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков **имеют право на возмещение убытков**, причиняемых ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута. Возмещение убытков производится лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов.

Сохранение

Как гласит п. 1 ст. 269 ГК сервитут сохраняется в случае перехода прав на недвижимое имущество, которое обременено этим сервитутом, к другому лицу. Аналогичная

норма предусмотрена и ст. 58 КоЗ. То есть, как и другим вещным правам, сервитуту присуще право следования.

Но при этом согласно ч. 2 ст. 70 КоЗ собственники земельных участков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ **обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию** об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах. Также и при заключении договора аренды или ссуды арендодатель (ссудодатель) обязан предупредить другую сторону о сервитуте.

В соответствии с п. 2 ст. 269 ГК сервитут **не может быть самостоятельным предметом** купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Таким образом, несмотря на то, что сервитут устанавливается в отношении конкретного земельного участка (или иного недвижимого имущества), он носит строго личный характер, обусловленный, правда, скорее целевым характером (земле) пользования, а не собственно природой сервитута. В отношении сервитута как самостоятельного объекта (вне связи с земельным участком) невозможны не только купля-продажа, залог, но и иные сделки.

Прекращение

Согласно ст. 270 ГК по требованию собственника имущества, обремененного сервитутом, этот сервитут **может быть прекращен ввиду отпадения оснований**, по которым сервитут был установлен. В случаях, когда недвижимое имущество, принад-



лежащее гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Данные нормы развернуты в ст. 65 КоЗ, которая гласит, что в случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременений) прав на земельные участки эти ограничения (обременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной КоЗ и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Земельный сервитут **прекращается:**

- по истечении срока действия земельного сервитута;
- по соглашению между землепользователем обремененного земельным сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;
- по постановлению суда;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

Сергей ОВСЕЙКО,
кандидат юридических наук

Несанкционированное подключение к электропроводящей сети: проблемы доказывания и взыскания убытков

Несмотря на стремительное развитие прогресса, незаконное подключение электроэнергии от линий электропередач все еще остается одной из основных проблем как для энергетиков, так и для абонентов. Тех, кто пользуется электроэнергией, даже не особо пугает штраф за незаконное подключение к электросети. А ведь тем временем самовольное подключение выполняется зачастую без соблюдения соответствующих норм и правил, что может привести к пожару или удару током. Конечно, принимаются меры — приостанавливается подача электроэнергии, взымаются штрафы. Но иногда этого мало.

Государство вполне справедливо считает несанкционированное подключение к электросети административным правонарушением. В ст. 20.10 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее — КоАП) установлена ответственность за самовольное подключение приемников электрической или тепловой энергии, либо безучетное потребление такой энергии, либо повреждение расчетных приборов учета расхода такой энергии или нарушение схем их подключения, либо самовольный забор сетевой воды из систем теплоснабжения, а равно иные нарушения правил пользования электрической или тепловой энергией в виде штрафа в 5-кратном размере суммы причиненного ущерба.

Чтобы не стать жертвой обстоятельств и исключить самовольное подключение к

электроэнергии, необходимо воспользоваться поддержкой специалистов энергосбыта.

Классификация потребителей энергии

Потребители электрической и тепловой энергии подразделяются на две категории: абоненты и субабоненты.

В соответствии с Правилами пользования электрической энергией, утвержденными приказом Министерства топлива и энергетики Республики Беларусь от 30.04.1996 № 28 (далее — Правила пользования электрической энергией) **потребителем** электрической энергии является физическое или юридическое лицо, электрические сети и электроустановки которого присоединены к сетям энергоснабжающей организации.

Абонентом энергоснабжающей организации является потребитель, электрические сети и электроустановки которого непосредственно присоединены к сетям энергоснабжающей организации, имеющий границу балансовой принадлежности электрических сетей и заключенный договор на энергоснабжение. Для бытовых потребителей — это квартира, строение или группа территориально объединенных строений личной собственности.

Субабонентом энергоснабжающей организации является потребитель, электрические сети и электроустановки которого непосредственно присоединены к электрическим сетям абонента энергоснабжающей организации и имеющий с ним договор на снабжение электрической энергией.

Таким образом, **для того чтобы лицо было признано субабонентом, у абонента должен быть заключен с ним соответствующий договор энергоснабжения.** Если такого договора нет — данное лицо может считаться только потребителем электрической энергии.

Ответственен абонент

В практике хозяйствования, особенно в строительстве, возможны ситуации, когда к внутренним сетям абонента без его ведома и заключенного договора подключаются и потребляют электрическую энергию другие потребители. Как поступить абоненту в данной ситуации?

Согласно п. 1.4 Правил пользования электрической энергией **основным правовым документом, регулирующим взаимоотношение сторон при снабжении электроэнергией, является договор между потребителем (абонентом) и энергоснабжающей организацией, заключаемый на началах добровольности и равноправия сторон с учетом требований законодательных и иных нормативных актов, действующих на момент заключения договора.** Потребитель, осуществляющий снабжение электрической энергией через свою сеть других потребителей и осуществляющий расчеты с ними, пользуется в отношении таких потребителей

в части расчетов правами энергоснабжающей организации.

Согласно п. 2.1 Положения о присоединении электроустановок потребителей к электрическим сетям энергосистемы, утвержденного приказом Министерства топлива и энергетики Республики Беларусь 30.04.1996 № 28 (далее — Положение о присоединении электроустановок), границы ответственности между потребителями и энергоснабжающей организацией за состояние и обслуживание электроустановок определяется их балансовой принадлежностью и фиксируется в прилагаемом к договору акте разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон.

Обязательным условием заключения договора на снабжение электроэнергией является наличие у потребителя:

- акта границ балансовой принадлежности и ответственности сторон между энергоснабжающей организацией и потребителем (абонентом);
- приборов учета, готовых к эксплуатации и установленных в соответствии с Инструкцией по организации учета электрической энергии, утвержденной приказом Министерства топлива и энергетики Республики Беларусь 30.04.1996 № 28 (далее — Инструкция по организации учета электрической энергии).

В соответствии со ст. 514 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при использовании энергии.

Пунктом 4.8 Положения о присоединении электроустановок предусмотрено, что **ответственность за сохранность и целостность технических средств коммерческого учета возлагается на организацию, в помещении которой установлены указанные средства, вне зависимости от их ведомственной принадлежности.**

- соблюдение потребителями и энергоснабжающими организациями правил пользования электрической и тепловой энергией по вопросам, относящимся к компетенции органов государственного энергетического надзора.

Органами, осуществляющими государственный энергетический надзор, являются управление государственного энергетического и газового надзора и охраны труда Министерства энергетики Республики Беларусь, управление государственного энергетического надзора государственного производственного объединения электроэнергетики «Белэнерго», филиалы «Энергонадзор» республиканских унитарных предприятий электроэнергетики, входящих в состав этого объединения. Последние **вправе составить акт о самовольном подключении оборудования, устройств и приборов третьих лиц к сети энергоснабжения, указав наименование, мощность и др. необходимые сведения.** Акт действителен и при отказе юридического или физического лица, или их совершеннолетнего представителя, от подписи. В последующем такой документ может являться доказательством факта незаконного подключения. Кроме того, используя содержащиеся в акте сведения об энергопотребляющих установках третьих лиц можно произвести расчет объема незаконного потребления электроэнергии.

Методика такого расчета содержится в Методических указаниях Белорусского государственного энергетического концерна от 14.05.1998 по применению Порядка определения размера ущерба, причиненного при нарушениях в использовании электрической и тепловой энергии, согласованного Минюстом, Минфином и Минэкономики и утвержденного 17.04.1997 заместителем министра Минтопэнерго Республики Беларусь. Названные Методические указания являются пособием для персонала государственного энергетического надзора Республики Беларусь, оформляющего акты на потребителей по выявленным фактам:

- безучетного потребления (хищения) электрической энергии;
- самовольного подключения к электрическим сетям электроустановок потребителей, жилых домов, коттеджей и других объектов;

- увеличения мощности сверх величины, разрешенной по техническим условиям;
- в случае повреждения приборов учета, нарушения схем их подключения, срыва пломб энергоснабжающей организации и метрологических лабораторий с приборов и систем учета электроэнергии.

Сумма причиненного энергоснабжающей организации ущерба определяется как стоимость электрической энергии, рассчитанной, исходя из ее потребления в течение документально подтвержденного срока фактического присоединения оборудования, устройств, приборов и их мощности в пределах срока исковой давности. При отсутствии документального подтверждения даты фактического присоединения к сети энергоснабжения размер причиненного ущерба определяется как стоимость энергии, потребление которой рассчитано исходя из присоединенной мощности оборудования устройств и приборов в течение одного года. Нормативы потребления электрической энергии различными приборами приведены в приложении к указанным Методическим рекомендациям. Стоимость потребленной с нарушениями энергии определяется по тарифам, действующим на момент составления энергоснабжающей организацией соответствующего акта.

Факт незаконного подключения и объем потребленной энергии **может быть доказан в хозяйственном суде при наличии соответствующего акта, а также отражения данного обстоятельства в постановлении по административному делу, если оно также было инициировано абонентом.** Факты, отраженные в постановлении по административному делу, будут в последующем иметь преюдициальное значение для хозяйственного суда, то есть будут являться фактами, не требующими дополнительных доказательств.

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

Управ Дом

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

Формат журнала - А4.

Периодичность издания - 1 раз в 2 месяца.

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 25.01.2012 № 4

Формат в долях полосы	Размер мм	Площадь см ²	Стоимость бел. руб.*
1	170x250	425	1 000 000
1/2	170x123	209	500 000
1/4	82,5x123	101,5	250 000
1/8	82,5x60	49,5	125 000

Скидки

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

Наценка

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

тел.: (8 017) 310 31 29
(8 029) 393 84 97
(8 029) 722 43 59
e-mail: mail@statut.by

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.