

Упра Ждем

журнал для председателей ЖПК и ТС

**Новый порядок обследования
состояния жилых домов
и придомовых территорий**

**Государственная жилищная
политика: концепция определена**

**Ревизионная комиссия ТС –
орган важный и обязательный**

№ 4/2013

www.statut.by

Новое в законодательстве

Павловский А.

Новые договоры найма и поднайма жилых помещений _____ 2

Горбач А.

**Обследование состояния жилых помещений и придомовых территорий:
порядок изменился** _____ 7

Павловский А.

Решит ли новая концепция старые проблемы?**Поживем — увидим** _____ 10**Status Quo**

Буевич И.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья _____ 15**Ваш вопрос — наш ответ**

Горбач А.

Назначьте хотя бы ревизора... _____ 17

Буевич И.

Если председатель «стал в позу»... _____ 17

Чебук В.

Пай в ЖСПК наследуется, льготы — нет _____ 18**Сожитель — не член семьи** _____ 19

Горбач А.

Место жительства ребенка определит суд _____ 19**Договор найма — только с физлицом!** _____ 20**Дал Бог племянничка...** _____ 20**Каждый распоряжается своей долей** _____ 21**Мать — законный представитель своего ребенка** _____ 21**Зарегистрируйтесь на новом месте и вас «выпишут» на старом** _____ 22**Журнал «УпраВдом»
№ 4 (13), 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

Новые договоры найма и поднайма жилых помещений

Совет Министров Республики Беларусь принял постановление от 19.03.2013 № 193 «Об утверждении типовых договоров найма и поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда, внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 и признания утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 и отдельных структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь (далее — постановление № 193).

Принятие этого документа можно расценивать как продолжение работы Правительства по приведению нормативной базы, регулирующей сферу жилищных отношений, в соответствие с новым Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее — ЖК), который вступил в силу 2 марта 2013 г.

Ранее, как известно, действовало постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.03.2006 № 371 «Об утверждении типовых договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда», которым были утверждены три типовых договора:

- найма жилого помещения государственного жилищного фонда;
- найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;
- найма служебного помещения государственного жилищного фонда.

Постановлением № 193 этот документ признан утратившим силу. Также признана утратившим силу и форма договора поднайма жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденная постановлением Правительства от 12.09.2006 № 1191. А вот **форма договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, утвержденная этим же нормативным актом, постановлением № 193 изложена в новой редакции.**

Таким образом, на сегодняшний день действуют утвержденные постановлением № 193:

- Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда;
- Типовой договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда;
- форма договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан.

Как известно, в новом ЖК претерпели значительные изменения права и обязанности сторон по вышеуказанным договорам. Эти изменения и нашли свое отражение в постановлении № 193.

Наем жилого помещения государственного жилищного фонда

В соответствии со ст. 49 ЖК договор найма жилого помещения — соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. Согласно действующим сегодня нормам ЖК, нашедшим свое отражение в Типовом договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда, наниматель имеет право:

- предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам в соответствии с законодательством;
- требовать от наймодателя обеспечения своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества при условии своевременного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- в любое время с согласия проживающих совместно с ним

совершеннолетних членов его семьи расторгнуть настоящий договор, выполнив свои обязательства перед наймодателем;

- требовать внесения изменений в договор при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

Наниматель также обязан:

- использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;
- вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением в сроки, размерах и на условиях, установленных законодательством. В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением наниматель уплачивает пеню в размере, установленном законодательством, что не освобождает его от уплаты причитающихся платежей;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;
 - обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;
 - соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных маршах и площадках, в других вспомогательных помещениях жилого дома и на придомовой территории;
 - выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места;
 - производить за счет собственных средств текущий ремонт жилого помещения, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки с соблюдением установленных требований;
 - возмещать в соответствии с законодательством ущерб, причиненный нанимателем помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилым помещением;
 - при прекращении либо расторжении договора освободить в течение 3 суток, если иной срок не установлен ЖК или договором, и сдать жилое помещение наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в настоящем договоре. Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения, расходы на их устранение возмещаются нанимателем. Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме и подписывается сторонами договора с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на день передачи его наймодателю, а также иных сведений, предусмотренных законодательством и сторонами данного договора;
 - при изменении количества проживающих в жилом помещении граждан информировать об этом наймодателя и организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, в 10-дневный срок;
 - соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством.
- Права и обязанности имеются, естественно, и у другой стороны договора — наймодателя. Наймодатель имеет право требовать:
- своевременного внесения нанимателем платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением в соответствии с договором;

КСИЛ-ИПРОПЕНД™



Оборудование для детских площадок и придомовых территорий:
горки, качалки на пружине, качели, качалки-балансиры, песочные дворики, детские игровые и спортивные комплексы, тренажеры, скамьи, урны.

www.ksil.by

+375-17-268-08-13; +375-17-268-08-14;
+375-17-380-40-86; +375-29-106-17-06.

УНП 690654655

- предоставления доступа в жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;
 - использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;
 - исполнения нанимателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством.
- В то же время наймодатель обязан обеспечивать:**
- выполнение следующих видов обязательных работ и услуг по содержанию и эксплуатации жилого дома с соблюдением требований технических нормативных правовых актов:
 - 1) содержание в технически исправном состоянии теплофикационных, водопроводных, канализационных и электрических сетей и устройств, находящихся во вспомогательных помещениях дома;
 - 2) проверка технического состояния строительных конструкций и инженерных систем дома и жилых помещений в целях выявления и своевременного устранения недостатков;
 - 3) своевременная подготовка жилого дома, вспомогательных помещений, инженерного и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
 - 4) содержание контейнеров для твердых коммунальных отходов в исправном и надлежащем санитарном состоянии;
 - бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;
 - своевременный вывоз твердых коммунальных отходов;
 - освещение и уборку вспомогательных помещений жилого дома и придомовой территории;
 - очистку вентиляционных каналов, дымоходов, мусоропроводов, их дезинфекцию;
 - обслуживание аварийно-диспетчерскими службами;
 - выдачу справок, предусмотренных законодательством;
 - при изменении количества проживающих своевременное внесение соответствующих изменений в настоящий договор;
 - выполнение:

1) требований по благоустройству и содержанию придомовых территорий, установленных законодательством для населенных пунктов;

2) ремонтных работ внутри жилого помещения нанимателя по его заявлению за отдельную плату, а также исправление за счет средств нанимателя повреждения электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, противоподной защиты и автоматической пожарной сигнализации) в жилом помещении в установленный законодательством срок, а в случае аварии систем отопления и водоснабжения — незамедлительно;

– проведение реконструкции или капитального ремонта жилого дома в соответствии с законодательством;

– устранение за свой счет повреждений в жилом помещении нанимателя, возникших вследствие неисправностей инженерных систем или конструктивных элементов жилого дома не по вине нанимателя;

– своевременное предоставление жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;

– выполнение иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

Поднаем жилого помещения государственного жилищного фонда

Согласно ст. 66 ЖК договор поднайма жилого помещения — соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения) обязуется за плату предоставить другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. При этом поднаниматель имеет право:

– предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи в соответствии с законодательством;

– в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи расторгнуть договор, выполнив свои обязательства перед нанимателем;

– осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

Поднаниматель также обязан:

– использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

– вносить плату за пользование жилым помещением в установленные сроки и в установленном размере;

– вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца, если иное не установлено договором или законодательными актами, на основании платежных документов, предоставляемых в соответствии с законодательством;

– соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

– обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение (в согласованное с поднанимателем время и в его присутствии) работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;

– соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных маршах и площадках, в других вспомогательных помещениях жилого дома и на придомовой территории;

– выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места;

– возмещать в соответствии с законодательством ущерб, причиненный поднанимателем помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилым помещением;

– при обнаружении неисправностей в жилом помещении принимать возможные меры по их устранению и сообщать о неисправностях нанимателю и организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

– при прекращении либо расторжении данного договора освободить в течение 3 суток, если иной срок не установлен ЖК и договором, и сдать жилое помещение нанимателю по акту о сдаче жилого помещения (либо без составления акта) в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, предусмотренном в договоре. Не выполненные поднанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте сдачи жилого помещения (в случае его составления). Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме и подписывается сторонами настоящего договора с указанием в нем сведений, предусмотренных законодательством и сторонами договора;

– при изменении количества проживающих проинформировать об этом нанимателя в 10-дневный срок;

– соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством.

В свою очередь, наниматель имеет право требовать:

– своевременного внесения поднанимателем платы за пользование жилым помещением и за жилищно-коммунальные услуги, если такие услуги оплачиваются поднанимателем, платы за предоставленное во владение и пользование имущество и оказываемые услуги, если такие услуги оказываются;

– использования поднанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;

– предоставления доступа в жилое помещение (в согласованное с поднанимателем время и в его присутствии) работников орга-

низаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния помещения, инженерных систем, оборудования и проведения ремонтных работ;

- исполнения поднанимателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

Наниматель обязан:

- зарегистрировать договор до установленного в нем срока фактического предоставления в поднаем жилого помещения в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

- производить по мере необходимости в согласованное с поднанимателем время:

- 1) осмотр жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем;

- 2) за свой счет текущий ремонт жилого помещения;

- при расторжении договора по инициативе нанимателя письменно предупредить поднанимателя за один месяц;

- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Наем жилого помещения частного жилищного фонда

По договору найма жилого помещения частного жилищного фонда наниматель имеет право:

- предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам в соответствии с законодательством;

- в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи расторгнуть данный договор, выполнив свои обязательства перед наймодателем;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

В то же время наниматель обязан:

- использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

- вносить плату за пользование жилым помещением в установленные сроки и в определенном размере;

- вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца, если иное не установлено договором или законодательными актами, на основании платежных документов, предоставляемых в соответствии с законодательством;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

- обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работни-



ков организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;

- соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, других вспомогательных помещениях жилого дома и на придомовой территории;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места;

- возмещать в соответствии с законодательством ущерб, причиненный нанимателем помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилым помещением;

- при обнаружении неисправностей в жилом помещении принимать возможные меры по их устранению и сообщать о неисправностях наймодателю и организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

- при прекращении либо расторжении договора освободить в течение 3 суток, если иной срок не установлен ЖК или договором, и сдать жилое помещение наймодателю по акту о сдаче жилого помещения (либо без составления акта) в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, предусмотренном в договоре. Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения (в случае его составления). Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений, предусмотренных законодательством, а также сторонами договора;

- при изменении количества проживающих проинформировать об этом наймодателя в 10-дневный срок;

- соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством.



www.supervision.by

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

Звоните! +37544 776-24-47

УНП 190565337 ООО "Партнерстройконтракт"



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**

Наймодатель в свою очередь имеет право требовать:

- своевременного внесения нанимателем платы за пользование жилым помещением и за жилищно-коммунальные услуги, если такие услуги оплачиваются нанимателем, платы за предоставленное во владение и пользование имущество и оказываемые услуги, если такие услуги оказываются;
- использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;
- предоставления доступа в жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;
- исполнения нанимателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

Наймодатель обязан:

- зарегистрировать договор до установленного в нем срока фактического предоставления в наем жилого помещения в районном, городском, поселковом, сельском исполкомах, местной администрации района в городе;
- предоставить нанимателю по акту о приеме-передаче во владение и пользование либо без такого акта жилое помещение;
- производить по мере необходимости в согласованное с нанимателем время:
 - 1) осмотр жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем;
 - 2) за свой счет текущий ремонт жилого помещения;
- при расторжении договора по инициативе наймодателя предварительно за один месяц направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения данного договора;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Договор найма жилого помещения частного жилищного фонда прекращается с истечением его срока, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами. **Он может быть расторгнут:**

- по соглашению сторон;
- по требованию наймодателя в случае нарушения нанимателем и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи существенных условий договора, а также в случаях, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, систематически (3 раза и более в течение календарного года со дня принятия первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований ЖК, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме;
- по инициативе нанимателя с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи в любое время после исполнения своих обязательств перед наймодателем;
- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

В случае расторжения либо прекращения договора, признания его недействительным наниматель и проживающие совместно с ним граждане обязаны освободить жилое помещение в течение 3 суток (если иной срок не установлен ЖК или договором). В случае отказа наниматель и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Постановление № 193 вступило в силу 24 марта 2013 г.

Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист

Обследование состояния жилых помещений и придомовых территорий: порядок изменился

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.03.2013 № 221 (далее — постановление № 221) утверждено Положение о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов (далее — Положение).

Этим же документом признано утратившим силу ранее действовавшее Положение о порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.09.1999 № 1392.

Как видим, название нового документа значительно длиннее и охватывает сферу куда шире — речь идет о многоквартирных, блокированных, многоквартирных жилых домах и придомовых территориях. Однако это, пожалуй, самое большое отличие нового Положения, а что касается конкретно процедур, им установленных, то тут никакой революции не произошло.

Инициатива «сверху» и «снизу»

Согласно Положению обследование состояния многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий проводится ежегодно организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, при плановых весеннем и осеннем осмотрах. В свою очередь, обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, по письменным заявлениям собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, членов организации застройщиков, а жилых помещений государственного жилищного фонда — по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

Положение допускает, что обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах может производиться с привлечением при необходимости специализированных организаций и служб.

Согласно п. 3 Положения при проведении обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах проверяются:

- техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем;
- степень благоустройства жилых домов (квартир) и придомовой территории (наличие холодного и горячего водоснабжения, состояние канализации, электроснабжения и газоснабжения, дорог, тротуаров, коммуникационных сетей и сооружений, зеленых насаждений, газонов, детских площадок);
- санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых помещений.

Условия, при которых многоквартирные, блокированные и многоквартирные жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных и блокированных жилых домах признаются не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения.

Напомним, что такой порядок существовал и раньше, постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.05.2000 № 4 были утверждены Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания. Этот документ действует и теперь, хотя, скорее всего, принятие постановления № 221 повлечет его отмену (замену) или изменения в нем. Поэтому вполне вероятно, что в одном из ближайших номеров «УпраВдома» мы вернемся к этой теме и будем уже анализировать новое постановление Минжилкомхоза, принятое во исполнение постановления № 221.

Акт обследования

На основании обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, составляет акт об-

следования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, который утверждается руководителем этой организации.

Пунктом 5 Положения установлено, что в случае обнаружения несоответствия многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме установленным для проживания санитарным и техническим требованиям акт обследования и иные материалы обследования направляются в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе (далее — исполком). В акте должен содержаться вывод о несоответствии многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. К акту обследования прилагается технический паспорт многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме и данные об их физическом износе, а при необходимости — заключения проектной или научно-исследовательской организации, органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор, иные документы.

Межведомственная комиссия:**состав и полномочия**

Согласно п. 6 Положения для рассмотрения вопросов признания многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям исполкомами образуется постоянно действующая межведомственная комиссия. В ее состав включаются:

- заместитель председателя районного, городского исполнительного комитета (заместитель главы местной администрации района в городе) (председатель комиссии);
- руководитель структурного подразделения районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе, осуществляющего государственные полномочия в сфере ЖКХ;
- представители органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор, органов государственного пожарного надзора, а также соответствующего домового комитета (совета) (при его наличии).

Вполне логичным выглядит положение и о том, что при рассмотрении вопроса о несоответствии установленным для проживания санитарным и техническим требованиям многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, находящихся в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении организаций, в состав межведомственной комиссии включается представитель соответствующей организации. В свою очередь, если дело касается многоквартирных и блокированных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах товариществ собственников или ЖСПК, в состав межведомственной комиссии включается представитель этого ТС или ЖСПК.

При рассмотрении вопроса о несоответствии установленным для проживания санитарным и техническим требованиям многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, расположенных в поселках городского типа и сельских населенных пунктах, в состав межведомственной комиссии включается также председатель поселкового, сельского исполнительного комитета.



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

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

Черкас

Плюс

ТИПОГРАФИЯ

Тел./факс:

(017) 211-00-63

(017) 211-00-64

(017) 211-00-65

(017) 226-45-48

г. Минск,
ул. К. Цеткин, 18
(ОАО «Галантэя»)

e-mail: odp4@yandex.ru

ООО «Черкас Плюс». УНП 190455049
ЛП №02330/0552775 до 4.10.2015 г.

УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ

7-цветная печать

• ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ
В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ

• УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ

• БУКЛЕТЫ

• ЖУРНАЛЫ

• ЛИСТОВКИ

• ПАПКИ

• ПЛАКАТЫ

• КАЛЕНДАРИ

• БЛАНКИ

• ОТКРЫТКИ

• ВИЗИТКИ

• ЯРЛЫКИ

• НАКЛЕЙКИ

• ЭТИКЕТКИ

ТИСНЕНИЕ

ВЫСЕЧКА

ВЫРУБКА

В соответствии с п. 7 Положения межведомственная комиссия:

- рассматривает представленные организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, акт обследования и иные материалы обследования;
- при необходимости дополнительно обследует состояние многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме и составляет соответствующий акт;
- устанавливает причины неудовлетворительного состояния многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме и при наличии вины в этом должностных лиц ставит вопрос о привлечении их к ответственности;
- при признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям составляет акт о признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (далее — акт о несоответствии) и представляет его в исполком с соответствующим предложением:
 - о восстановлении многоквартирного, блокированного и одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме их собственниками для использования по назначению;
 - о переводе многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме в нежилые в случаях, предусмотренных законодательством;
 - о сносе непригодного для проживания многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома.

Решение за исполкомом

Пунктом 8 Положения установлено, что исполком рассматривает представленный межведомственной комиссией акт о несоответствии и иные материалы, в том числе акт обследования, иные материалы обследования, и принимает решение относительно соответствия многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. В случае принятия решения о несоответствии многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме установленным для проживания санитарным и техническим требованиям районный, городской исполнительный комитет, местная администрация района в городе принимает решение:

- об их восстановлении собственниками для использования по назначению;
- либо о переводе многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме в предусмотренных законодательством случаях в нежилые;
- либо о сносе непригодного для проживания многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилого дома.

О принятом решении исполком в установленном порядке информирует организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, а в части квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, одноквартирного жилого дома частного жилищного фонда — также их собственников.

В заключение добавим, что п. 9 Положения установлена обязанность исполкома, а также организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых имеются многоквартирные, блокированные и одноквартирные жилые дома, квартиры в многоквартирных или блокированных жилых домах, вести учет не соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов, квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах.

Постановление № 221 вступило в силу 3 апреля 2013 г.

Александр ГОРБАЧ, юрист

Решит ли новая концепция старые проблемы? Поживем – увидим

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267 утверждена Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года. Согласно этому документу целью государственной жилищной политики до обозначенного срока является создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, формирование полноценного рынка жилья.

Для достижения этой цели ставится решение таких задач, как:

- предоставление каждому гражданину широкого выбора способов решения жилищного вопроса, включая строительство нового жилья, его приобретение на вторичном рынке, наем жилых помещений государственного и частного жилищных фондов;
- оказание государственной поддержки в обеспечении жильем гражданам, которые собственными силами не могут улучшить жилищные условия, а также иным категориям граждан исходя из специфики их деятельности: военнослужащим;
- сокращение времени нахождения граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- расширение количества механизмов финансирования жилищного строительства, максимальное привлечение внебюджетных источников, включая собственные средства граждан, средства организаций;
- формирование и развитие фонда жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда;
- доведение доли индивидуального жилищного строительства не менее чем до 40% от общего объема ввода жилья в эксплуатацию;
- создание условий проживания в малых и средних городах, сопоставимых по комфортности с существующими в областных центрах;
- усиление контроля за качеством строительной продукции, возводимого жилья и нормативными сроками строительства.

Подсчитали и сделали выводы

В Концепции констатируется, что в 2006–2012 гг. в Беларуси построено 36,2 млн кв.м жилья, благодаря чему жилищные условия улучшили свыше 300 тыс. семей (более 1 млн человек). При этом около 60% жилья (21,7 млн кв.м) построено гражданами с государственной поддержкой. Достижение таких показателей, по мнению Правительства, стало возможным в результате наращивания выпуска строительных материалов и оборудования, разработки широкого перечня типовых проектов и проектов повторного применения для строительства жилья типовых потребительских качеств, увеличения мощностей строительных организаций, применения разнообразных форм финансовой и организационной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В то же время отмечается, что всесторонняя государственная поддержка в сфере строительства, в том числе реконструкции, или приобретения жилья в виде льготного кредитования и субсидирования, порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий привели к значительному росту числа граждан, ориентированных на улучшение своих жилищных условий исключительно с государственной поддержкой. В результате количество состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий возросло с 565 тыс. семей на 1 января 2006 г. до 814 тыс. семей на 1 января 2013 г., или на 44%. Наибольшее количество нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан насчитывается в крупных городах, где период ожидания включения в организации застройщиков составляет до 10–12 лет, а в г. Минске — до 22 лет.

Вместе с тем отмечается, что, несмотря на увеличение объемов государственной поддержки, в настоящее время не решены проблемы своевременного отселения семей из ветхого жилья и обеспечения жильем граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, а таковых насчитывается в очереди около 20 тыс. семей.

В этой связи, по мнению Правительства, назрела необходимость концентрации государственных финансовых ресурсов на максимально эффективном строительстве жилых помещений для льготных категорий граждан на условиях дифференцированного подхода к определению групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий с государственной поддержкой. В частности, в Концепции говорится о том, что требуется ускорить строительство квартир и жилых домов для многодетных семей.

Проанализировав приведенные выше цифры, Правительство пришло к выводу о том, что жилищная политика требует дальнейшего совершенствования на основе расширения возможностей каждого гражданина самостоятельно решить свой жилищный вопрос за счет собственных средств с использованием различных форм поддержки со стороны государства.

В 2013–2015 гг. в государственной жилищной политике будут уточняться принципы предоставления государственной поддержки с учетом реальных финансовых возможностей государства, упорядочиваться планирование объемов строительства жилых помещений с государственной поддержкой. В этот период времени потребность граждан в улучшении жилищных условий предполагается обеспечивать путем:

- строительства собственного жилья (квартира или индивидуальный жилой дом);
- реконструкции имеющегося жилья;
- приобретения в собственность жилья на вторичном рынке;
- получения в пользование жилых помещений социального пользования.

Саму же государственную жилищную политику будут реализовывать по двум основным направлениям:

- улучшение жилищных условий граждан с государственной поддержкой, которая дифференцирована по категориям граждан и будет предоставляться адресно;
- улучшение жилищных условий граждан без государственной поддержки путем развития существующих и создания новых финансовых механизмов (ипотека, система жилищных строительных сбережений, жилищные облигации), создания благоприятных условий для строительства жилья на коммерческой основе, увеличения фонда наемного жилья.

Реализация указанных целей и задач должна привести к следующим результатам:

- снижение периода обеспечения жильем до 3 лет для многодетных семей, а также для граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования, и 5 лет (в г. Минске — 7 лет) для иных категорий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на государственную поддержку;
- обеспечение жилыми помещениями социального пользования лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в сроки, установленные законодательством;
- переход к единой системе государственного заказа на строительство жилья для льготных категорий граждан;
- увеличение не менее чем до 50% от стоимости строительства доли собственных средств граждан, направляемых на жилищное строительство;
- достижение объемов ввода жилья по регионам на каждый год согласно показателям, устанавливаемым в соответствии с решениями Правительства Республики Беларусь;
- рост уровня обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя до 27–28 кв.м в 2015 году.

Концепцией определены направления и пути улучшения жилищных условий граждан.

Критерии постановки на учет и предоставления господдержки

В анализируемом документе указано, что в целях дифференциации мер государственной поддержки, оказываемой при улучшении жилищных условий, выделяются следующие категории граждан:

- граждане, не обеспеченные жильем согласно нормам, предусмотренным в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК), и не имеющие права на государственную поддержку при улучшении жилищных условий, установленную законодательством для льготных категорий граждан;
- граждане, не обеспеченные жильем согласно нормам, предусмотренным в ЖК, и имеющие право на государственную поддержку при улучшении жилищных условий, установленную законодательством для льготных категорий граждан (строительство, в том числе реконструкция, приобретение жилых помещений);
- граждане, имеющие право на получение жилого помещения социального пользования.

Ни для кого не стало новостью положение Концепции о том, что условием обеспеченности жильем в 2013–2015 гг. будет являться наличие в собственности и (или) пользовании общей площади жилых помещений не менее 15 кв.м на человека (в г. Минске — не менее 10 кв.м).



СНИМЕМ

помещение под офис
в г. Минске
небольшой площадью

8017 380 07 60;

8029 393 84 97;

8029 722 43 59.

Не совсем понятно, правда, как это будет соотноситься с приведенным выше положением о том, что результатом реализации поставленных в Концепции целей должен стать рост уровня обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя до 27–28 кв.м уже в 2015 году.

В Концепции констатируется, что при предоставлении государственной поддержки в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» для улучшения жилищных условий льготным категориям граждан учитывается жилье, находящееся в собственности гражданина и членов его семьи на всей территории республики, а также уровень доходов семьи (за исключением отдельных категорий граждан), в соответствии с которым она имеет право на получение государственной поддержки. Государственная поддержка будет оказываться гражданам с учетом принципа однократности ее предоставления.

А вот следующее положение заслуживает больше внимания. Согласно Концепции в целях объективного подхода к постановке на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сокращения срока нахождения на учете, который составляет в среднем 17 лет, постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с 2013 года предполагается ограничить для:

- воспользовавшихся государственной поддержкой при строительстве, в том числе реконструкции, или приобретении жилья — в течение срока, установленного законодательством (за исключением случаев увеличения состава семьи в связи с рождением детей);
- зарегистрированных в жилых помещениях в населенном пункте на основании договоров найма (поднайма) жилых помещений, в которых они фактически не проживают.

Ради достижения поставленных целей и реализации указанных задач Правительство намерено по полной использовать достижения научно-технического прогресса. В частности, для реализации на практике ограничения в отношении постановки на учет граждан, воспользовавшихся ранее государственной поддержкой при строительстве, в том числе реконструкции, или приобретении жилья, будет создана единая база данных (в масштабе республики) о таких гражданах и членах их семей с обеспечением оперативного доступа к ней заинтересованных. Перечень категорий граждан, имеющих право на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и государственную поддержку, может уточняться в процессе реализации государственной жилищной политики. В целях актуализации сведений о количестве граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сверка данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, должна осуществляться ежегодно с истребованием документов, необходимых для уточнения этих данных, предоставляемых без взимания платы. Совершенствование учета жилищного фонда и изменения его структуры и характеристик планируется осуществлять путем ведения единой республиканской электронной системы учета жилищного фонда. К 2015 году местными исполнительными и распорядительными органами будет обеспечено ведение автоматизированного учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Улучшение жилищных условий

Отдельное внимание в Концепции уделено такой конкретной теме, как улучшение гражданами жилищных условий путем строительства, в том числе реконструкции, жилья или приобретения его в собственность.

По мнению Правительства, для всех категорий граждан (вне зависимости от уровня обеспеченности жильем) государство создает возможности для улучшения жилищных условий при помощи развития и совершенствования соответствующих экономических механизмов.

В ближайшем будущем планируется определить порядок передачи застройщику или заказчику жилого помещения, находящегося в частной собственности, стоимость которого будет засчитываться в зачет стоимости строительства нового жилого помещения для улучшения жилищных условий без привлечения дополнительных бюджетных ресурсов, что, в свою очередь, расширит возможности участия граждан в жилищном строительстве.

**Электронный журнал
«Сакратар.бу» —
надежный помощник секретаря!**



**Подписаться можно на
www.statut.by**

В Концепции утверждается, что наконец-то получит развитие ипотека жилых помещений. А позволят расширить привлекательность ипотечных кредитов в сфере жилищного строительства внесение изменений в Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 «Об ипотеке», укрепление экономики страны, снижение размера ставки рефинансирования Национального банка и величины процентов по ипотечному кредитованию, а также принятие иных мер, направленных на формирование устойчивого рынка ипотеки.

Планируется также предоставить гражданам возможность целевого накопления средств на жилье в системе жилищных строительных сбережений, для этого собираются принять Закон Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений». Такая мера позволит гражданам после накопления 25–50% суммы, необходимой для строительства, в том числе реконструкции, или приобретения жилого помещения, получить кредит на недостающую часть стоимости жилого помещения на условиях, определенной системой жилищных строительных сбережений, по процентам более низким, чем по другим кредитам, выдаваемым банками на жилищное строительство, в том числе реконструкцию, или приобретение жилого помещения. Формирование системы жилищных строительных сбережений будет осуществляться с использованием подходов, обеспечивающих ее развитие как банковско-финансового инструмента.

По утверждению Правительства, получит развитие система использования населением жилищных облигаций при улучшении жилищных условий, и расширится практика использования жилищных облигаций с обеспечением исполнения обязательств их эмитентов.

Кроме всего прочего планируется создать условия для активного вовлечения в реализацию государственной жилищной политики организаций и профсоюзов, предполагающие включение в «социальный пакет» мер прямой поддержки работников при улучшении ими жилищных условий. Поддержка граждан при решении жилищного вопроса будет осуществляться:

- организациями — путем предоставления работникам займов, предоставления в пользование, отчуждения на возмездной или безвозмездной основе жилых помещений, предоставления денежной компенсации работникам расходов по найму или поднайму ими жилых помещений;
- профсоюзами — путем материальной поддержки работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В 2013–2015 гг. планируется увеличить объемы ввода в эксплуатацию жилья на условиях долевого строительства. В связи с этим предусматривается оптимизировать правовое регулирование долевого строительства жилых помещений в многоквартирных жилых домах на коммерческой основе, а также многоквартирных жилых домов и жилых помещений в блокированных жилых домах.

Граждане, не состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством, смогут осуществлять строительство, в том числе реконструкцию, собствен-

ного жилья с использованием банковского кредита, ипотеки, системы жилищных строительных сбережений, жилищных облигаций, долевым способом.

Наряду с указанными механизмами, предложенными для граждан, обеспеченных жильем, для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не относящихся ко льготным категориям, будут действовать и другие механизмы, в том числе:

- предоставление в соответствии с законодательством об охране и использовании земель местными исполнительными и распорядительными органами земельных участков без проведения аукциона для строительства и обслуживания жилых домов;
- долевое строительство жилых помещений в многоквартирных жилых домах с ограниченной прибылью застройщика;
- повышение доступности условий кредитования, определяемых банками, при предоставлении кредитов гражданам на строительство, в том числе реконструкцию, или приобретение жилья.

Наряду с жильем высокой стоимости и потребительских качеств и быстровозводимым жильем типовых потребительских качеств, строительство которого осуществляется по технологии крупнопанельного домостроения, будут разработаны и реализованы проекты экономичных быстровозводимых домов типовых потребительских качеств в целях снижения ресурсоемкости проектируемых и строящихся объектов посредством ужесточения норм расхода базовых строительных материалов в строительстве с учетом использования преимущественно отечественных новых материалов с высокими техническими характеристиками.

При строительстве, в том числе реконструкции, или приобретении жилья гражданами в соответствии с законодательством планируется сохранить действие норм законодательства об ограничении уровня рентабельности подрядных и проектных работ, стоимости строительных материалов, конструкций, прибыли застройщика при долевом строительстве, а также о налоговых вычетах на сумму средств, затраченных гражданами на строительство, в том числе реконструкцию, или приобретение жилья.

Между прочим, для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохранится практика обязательного формирования местными исполнительными и распорядительными органами, другими государственными органами, иными государственными организациями, хозяйственными обществами, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам, жилищно-строительных кооперативов.

Для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и относящихся ко льготным категориям, предусматривается дополнительно предоставление льготных кредитов и одноразовых субсидий на строительство, в том числе реконструкцию, или приобретение жилых помещений.

В Концепции утверждается, что особое внимание будет уделено многодетным семьям и военнослужащим. При этом объемы строительства жилых домов (квартир) для таких категорий граждан

устанавливаются ежегодно в соответствии с постановлениями Правительства Республики Беларусь о мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов.

Кроме того, государством предусматривается предоставление финансовой помощи молодым и многодетным семьям в погашении задолженности по льготным кредитам в следующих размерах:

- при рождении (усыновлении, удочерении) первого ребенка — 10% от суммы задолженности по выданным кредитам;
- при рождении (усыновлении, удочерении) второго ребенка — 20% от суммы задолженности по выданным кредитам;
- многодетным семьям при наличии троих несовершеннолетних детей — 75%;
- при наличии четверых и более несовершеннолетних детей — 100% от суммы задолженности по выданным кредитам.

Для льготных категорий граждан с 2013 года планируется ввести новый механизм улучшения жилищных условий – государственный заказ на строительство жилых домов. Предусматривается, что при строительстве жилья на основе государственного заказа для граждан, имеющих право на государственную поддержку, будут применяться экономичные типовые проекты массовых серий жилых домов типовых потребительских качеств, конкретные объемы строительства которых устанавливаются при формировании программ жилищного строительства на очередной год, с определением на стадии формирования государственного заказа предельного норматива стоимости 1 кв.м. При этом единые государственные заказчики по строительству жилья определяются Советом Министров Республики Беларусь на основании предложений местных исполнительных и распорядительных органов. Строительство жилых домов по государственному заказу будет осуществляться за счет льготных кредитных ресурсов, предоставленных открытым акционерным обществом «Сбергательный банк «Беларусбанк» под гарантии местных исполнительных и распорядительных органов единому государственному заказчику на основании заключаемых кредитных договоров исходя из стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения строящегося объекта, не превышающей величину единого предельного норматива стоимости, определяемого в установленном порядке.

По мнению Правительства, важными преимуществами механизма строительства жилья на основе государственного заказа являются:

- сокращение сроков строительства за счет непрерывности финансирования процесса строительства, что, в свою очередь, приведет к снижению его стоимости;
- предоставление гражданам готового жилья по ценам на дату ввода жилого дома в эксплуатацию.

Реализация государственного заказа будет производиться в пределах средств государственной поддержки, выделяемой ежегодно на жилищное строительство.

На вновь начинаемые объекты жилищного строительства будет установлен единый предельный уровень государственной поддержки на строительство 1 кв.м общей площади жилого помещения независимо от типа жилого дома и региона строительства.

(Окончание следует)

Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист

белорусский
русский
английский
итальянский
испанский
португальский



ПЕРЕВОДЫ

УНП 191297522



8017 380 07 60
8029 722 43 59
8029 393 84 97
mail@statut.by

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников (далее — ТС), председателя правления и членов правления согласно Жилищному кодексу Республики Беларусь (далее — ЖК) является ревизионная комиссия или ревизор. Порядок избрания и осуществления деятельности ревизионной комиссией (ревизором) ТС регулируется в ст. 217 ЖК.

В п. 3 ст. 219 ЖК предусмотрен перечень сведений, которые необходимо указывать в уставе ТС. К таким сведениям, в частности, относится информация об органах управления ТС, порядке их избрания, компетенции и принятия ими решений. О контрольном органе ТС в этой статье ничего не говорится. Это означает, что ТС не обязаны указывать в своих уставах сведения о порядке избрания, компетенции и осуществлении деятельности ревизионной комиссией (ревизором). На наш взгляд, такая позиция законодателя принижает роль и значение контрольного органа в ТС. А между тем этот орган, по нашему мнению, играет достаточно большую роль в финансовой жизнедеятельности ТС, является серьезным сдерживающим фактором при нарушении финансовой дисциплины руководством ТС.

Однако, с другой стороны, в рядах членов ТС может просто-напросто не оказаться специалиста необходимой квалификации для проверки бухгалтерии ТС. Для таких случаев в ЖК предусмотрено, что ТС вправе проводить внешний аудит своей финансово-хозяйственной деятельности. Однако наличие в ТС ревизионной комиссии (ревизора) не является препятствием для привлечения внешнего аудитора.

Кстати, в Типовом уставе товарищества собственников, который был утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 и утратил силу с 15 марта 2013 г. согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 07.03.2013 № 155, содержались положения о ревизионной комиссии (ревизоре).

Порядок избрания и досрочное прекращение полномочий

Согласно ЖК ревизионная комиссия товарищества собственников избирается на 3 года в составе не менее 3 человек из числа членов ТС. В ранее действовавшем законодательстве (Типовом уставе товарищества собственников) количественный состав ревизионной комиссии не устанавливался, а срок полномочий ее членов составлял 2 года.

Ревизионная комиссия ТС из своего состава избирает председателя.

Функции ревизионной комиссии в ТС вправе исполнять ревизор, избираемый на эту должность и освобождаемый от должности в порядке, установленном для ревизионной комиссии (членов ревизионной комиссии).

В ЖК содержится запрет на избрание на должность члена ревизионной комиссии (ревизора) членов правления и председателя правления, а также их близких родственников и свойственников. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о браке и семье к близким родственникам относятся супруг, дети, родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, а к свойственникам — близкие родственники супруга (супруги).

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников вправе выносить на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов ТС:

- местный исполнительный и распорядительный орган;
- члены ТС, обладающие не менее чем 1/4 голосов от их общего числа.

В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) товарищества может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).



Компетенция и порядок осуществления деятельности

К компетенции контрольного органа относятся:

- контроль за соблюдением финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами ТС в процессе деятельности ТС;
- проведение не реже одного раза в год проверки финансово-хозяйственной деятельности ТС;
- предоставление заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов ТС по отчетам правления и председателя правления;
- предоставление отчета о своей деятельности общему собранию (собранию уполномоченных) членов ТС.

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности ТС и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления ревизионная комиссия в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного заседания общего собрания (собрания уполномоченных).

Контрольный орган подотчетен только общему собранию (собранию уполномоченных). Высшим органом управления ТС может утверждаться Положение о ревизионной комиссии (ревизоре) ТС.

Важно помнить, что без заключения ревизионной комиссии (ревизора) или внешнего аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества. Все заключения ревизионной комиссии должны приниматься на заседаниях этого органа и подписываться ее председателем.

В целях реализации своих контрольных функций ревизионная комиссия (ревизор) вправе запрашивать необходимые сведения и документацию у правления ТС, его председателя, а также членов ТС. К сожалению, в законодательстве не содержалось ранее и не содержится ныне положения о том, что правление, его председатель и члены ТС обязаны предоставлять такие сведения и документы ревизионной комиссии (ревизору). По этой причине на практике при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТС очень часто возникали конфликтные ситуации. Однако совершенно понятно, что контрольный орган не сможет исполнять свои обязанности надлежащим образом, если ему не будут предоставляться необходимые информация и документы.

По нашему мнению, выходом из этой патовой ситуации может стать указание в уставе ТС об обязательности предоставления правлением, его председателем, работниками аппарата ТС и членами ТС сведений и документов, запрашиваемых ревизионной комиссией (ревизором) при осуществлении ею своих контрольных функций. Причем в уставе же можно дописать, что в случае уклонения от исполнения этой обязанности на виновное лицо могут быть наложены санкции, должностные лица ТС могут быть отстранены от занимаемых должностей, а в отношении членов правления и его председателя в последующем это может стать основанием для досрочного прекращения их полномочий.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ

И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»

предлагает приобрести

примерный Устав товарищества

собственников жилья,

разработанный юристом Игорем Бувичем

на основании положений

нового Жилищного кодекса РБ,

вступившего в силу с 2 марта 2013 г.,

переданный редакции журнала «УпраВдом»

для распространения как объект авторского права.

Стоимость одного экземпляра —
300 000 белорусских рублей.

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

Вам будет отправлен счет, после
оплаты которого на свой адрес элек-
тронной почты вы получите пример-
ный Устав товарищества собствен-
ников жилья в формате Word.

Назначьте хотя бы ревизора...



Если члены товарищества собственников жилого дома отказываются быть членами ревизионной комиссии, можно ли сразу указать в уставе, что товарищество вправе ежегодно нанимать аудиторскую проверку за счет собственников?

Статьей 217 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) установлено, что для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества. Здесь же говорится о том, что товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности. Однако, как видим, аудит не противопоставляется ревизионной комиссии как замена.

Согласно п. 5 указанной статьи без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников. Но речь идет скорее о ситуации, когда ревизионная комиссия по каким-то причинам не выполнила возложенные на нее функции, и годовой отчет, годовой баланс не могут остаться не утвержденными по этой причине.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что согласно ЖК наличие ревизионной комиссии или хотя бы ревизора в товариестве собственников обязательно.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Если председатель «стал в позу»...

Подскажите, правомерны ли требования председателя ТСЖ:

- погасить членские взносы за предыдущего владельца квартиры;
- заплатить нынешние взносы мои как настоящего владельца квартиры;
- заплатить земельный налог, так как якобы земля под домом принадлежит ТС.

В противном случае председатель ТСЖ отказывается подписывать согласие на перепланировку. Квартира приобретена недавно, договор с ТСЖ не подписывался, кое-кто то из жильцов не платит. И еще вопрос: зачем согласие на перепланировку председателя ТСЖ, помимо администрации и прочих инстанций?

Согласно п. 59 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) членским взносом в товарищество собственников признаются денежные средства, периодически вносимые его членом на цели, связанные с деятельностью товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора). Лицо, к которому перешло право собственности на жилое помещение многоквартирного жилого дома товарищества, становится членом товарищества с момента возникновения у него права собственности на это помещение (п. 4 ст. 213 ЖК). В данном случае подавать какое-либо заявление либо заключать договор с товариществом новому собственнику не требуется. Факт появления нового члена товарищества фиксируется правлением в реестре собственников.

Исходя из приведенных правовых норм **новый член товарищества обязан уплачивать членские взносы только с момента приобретения им статуса члена товарищества** (то есть со дня обретения права собственности на жилое помещение в доме).

Что же касается уплаты членских взносов до появления нового члена товарищества (до перехода права собственности на жилое помещение), то исходя из тех же самых правовых норм уплачивать членские взносы обязано было то лицо, которое являлось бывшим членом товарищества (прежним собственником жилого помещения). Если бывший член товарищества не исполнил этого обязательства в полном объеме, то **он является должником товарищества**. Товарищество в этом случае вправе взыскать с бывшего члена неуплаченные суммы в установленном законодательством порядке. Понуждать к погашению этой задолженности нового члена товарищества противозаконно.

Относительно земельного налога ситуация выглядит следующим образом. Если товарищество является плательщиком земельного налога и уплачивает его в бюджет, то оно **вправе распределять сумму уплаченного налога между своими членами**.

Действия председателя товарищества, связанные с увязкой дачи согласия на перепланировку жилого помещения с уплатой тех или иных платежей членом товарищества, не основаны на нормах ЖК. В то же время на практике довольно часто встречается, что организация не

совершает некое действие в отношении своего члена, пока этот член не совершит в отношении организации встречного действия, которое он обязан был совершить. В гражданском законодательстве такое правило существует. Поэтому рекомендуем исполнить свое обязательство (тем более если оно просрочено), после чего требовать от председателя исполнения встречной обязанности.

Теперь о перепланировке жилого помещения.

Перечень документов, необходимых для принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения предусмотрены в п. 1.1.21 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан (утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан»). Согласно этому пункту местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения **на основании следующих документов:**

- заявление (бланк выдается местным исполнительным и распорядительным органом);
- паспорт (иной документ, удостоверяющий личность);
- письменное согласие совершеннолетних членов семьи, иных граждан, совместно проживающих с заявителем, имеющих право пользования жилым помещением, а также удостоверенное нотариально письменное согласие отсутствующих граждан, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением;
- технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, — для собственника жилого помещения;
- план-схема или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, составленный в произвольной форме;
- письменное согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации — **для члена организации застройщиков, не являющегося собственником жилого помещения.**

ИГОРЬ БУЕВИЧ, юрист

Пай в ЖСПК наследуется, льготы — нет

Мой отец строил квартиру. В январе 2012 г. он умер. Но уже при этом была открыта льготная кредитная линия под 5% и получены субсидии, строительство дома должно было быть завершено в июле 2012 г. Был также сформирован ЖСПК. Строился отец один, с женой был в разводе. Могу ли я как сын возобновить его льготы и получить квартиру как нуждающейся в жилье? У нас 2-комнатная приватизированная квартира, в ней прописано 3 человека. При этом я состою на очереди на строительство в горисполкоме.

Если вы унаследуете пай в ЖСПК, членом которого являлся ваш отец, то у вас возникнет преимущественное право вступления в данный ЖСПК. Вместе с тем право на государственную поддержку не будет унаследовано вами, поскольку оно связано с конкретной личностью, и не переходит после смерти к наследникам (как и право на социальную пенсию, например). Таким образом, возможность завершить строительство у вас есть.

При рассмотрении же вопроса о предоставлении вам государственной поддержки вам будет отказано, поскольку вы, во-первых, предположительно, не относитесь ни к одной из категорий, перечисленных в п. 1.1 Указа Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении

У Вас уже есть "Личный юрист"?

Журнал "Личный юрист" ПОМОЖЕТ разобраться в мире права, ПОДСКАЖЕТ, как поступить в сложной ситуации, НАУЧИТ жить в "ладах с законом"

"Личный юрист" должен быть у каждого!

жилых помещений» (далее — Указ № 13), во-вторых, осуществляете строительство не в порядке очередности, необходимость соблюдения которого установлена п. 1.9 Указа № 13. При этом вы как гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеете право претендовать на получение кредита под 16% годовых, но не более чем на 75% от стоимости квартиры.



Василий ЧЕБУК, юрист
www.statut.by

Сожитель — не член семьи

Какие права на проживание в доме (дом приватизирован) после смерти хозяина, до вступления в наследство имеет:

- сын, на которого оформлено завещание (помогал вести хозяйство, постоянно не проживал);
- женщина, которая проживала с хозяином 22 года, в доме не зарегистрирована, в браке с хозяином не состояла, совместных детей не имели, вела совместное хозяйство?

Сын имеет право пользования такое же, как и собственник, но распоряжаться всем сможет, только по истечении 6-месячного срока после вступления в наследство и оформления права собственности.

У женщины нет статуса члена семьи, а соответственно и права проживания, она является временным жильцом. Она может обратиться в суд о признании себя членом семьи собственника, основываясь на факте совместного проживания на протяжении 22 лет и ведения общего хозяйства. Но даже в этом случае она при положительном для нее исходе будет членом семьи собственника, право собственности которого в связи со смертью переходит к другому лицу, которому она опять же не член семьи, и он может требовать ее выселения. Как этот вопрос решится судом, предсказать сложно. Формально основание для выселения есть.

Василий ЧЕБУК, юрист
www.statut.by

Место жительства ребенка определит суд

Мой сын прописан в квартире бывшего мужа. Хочу своего ребенка зарегистрировать на свою жилую площадь. Бывший муж согласие на регистрацию не дает. Что мне делать?

Во-первых, давайте четко расставим понятия. Института прописки давно не существует, он заменен регистрацией по месту жительства и месту пребывания. Понятие «регистрация по месту жительства» говорит само за себя — человек должен проживать там, где он зарегистрирован, или наоборот — быть зарегистрированным там, где он проживает. Словом, по закону место жительства человека должно совпадать с соответствующей отметкой в паспорте.

Что касается детей, то тут нужно смотреть ст. 74 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье. Согласно данной норме место жительства ребенка в случае отдельного проживания родителей вследствие расторжения брака или по другим причинам определяется по обоюдному согласию родителей, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. Разногласия между родителями о том, с кем будет проживать ребенок, **разрешаются в судебном порядке** исходя из интересов ребенка. Суд учитывает, кто из родителей проявляет большую заботу и внимание к ребенку, возраст ребенка и привязанность к каждому из родителей, личные качества родителей, возможность создания надлежащих материально-бытовых условий и нравственно-психологической атмосферы, обеспечения надлежащего уровня воспитания.

Учет мнения ребенка, достигшего возраста 10 лет, обязателен, за исключением случаев, когда это противоречит его интересам. При этом мнение ребенка по запросу суда выявляется органом опеки и попечительства по месту жительства ребенка.

Таким образом, если есть решение суда о разводе и в этом решении указано, что ребенок проживает с вами, то с этим решением нужно идти к паспортисту, и не надо ничего спрашивать у вашего бывшего мужа. Как только ребенок будет зарегистрирован по вашему месту жительства, по месту жительства отца он будет снят с регистрации. Если при расторжении брака вопрос о том, с кем будет жить ребенок, не решался, тогда нужно обращаться в суд с соответствующим заявлением, которое поможет составить адвокат.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Договор найма — только с физлицом!

Есть сведения на уровне слухов, что организациям запретили снимать квартиры для проживания своих командированных сотрудников. Но нигде не могу найти факты. Может быть, вы поясните данный момент? Может, только у физических лиц запретили? Или у ИП тоже?



Скорее всего, эти «слухи» порождены нормами нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК). В ст. 49 ЖК «Общие положения о договоре найма жилого помещения» говорится о том, что нанимателем по такому договору может быть только гражданин. То же самое мы прочитаем и в ст. 66 ЖК относительно поднайма жилого помещения. Причем эти нормы являются общими для жилых помещений государственного и частного жилищного фонда, то есть не имеет значения, в чьей собственности находится квартира (дом).

Чего хотел добиться законодатель, застолбив такое положение в ЖК, лучше было бы спросить у него. Ведь действительно, случаи, когда организация снимала квартиру для своих работников (например, работающих вахтовым методом), были нередки.

В то же время мы бы хотели обратить внимание на то, что данное положение касается только договора найма (поднайма) жилого помещения, не видим никаких препятствий к заключению между гражданином и организацией обыкновенного договора аренды на условиях, определенных Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее — ГК). Согласно ст. 578 ГК в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Главное при этом, на наш взгляд, чтобы жилое помещение использовалось строго по назначению — п. 1 ст. 14 ЖК определено, что жилое помещение предназначается для проживания граждан.

Возможно, у организации возникнут проблемы по бухгалтерскому учету (отнесение таких затрат на себестоимость и пр.), но тут мы уже рассуждать не беремся, так как это уже не наша тема.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Дал Бог племянничка...

Приблизительно 10–11 лет назад впустил пожить в свою квартиру, принадлежащую мне на праве собственности, родного племянника с женой, прописал их. Я его пускал с условием пожить год-два, пока подрастет ребенок, но получилось так, что он живет до сих пор. Все мои требования о выселении игнорируются. Будьте добры, разъясните мне процедуру выселения по новому Жилищному кодексу Республики Беларусь: куда обращаться, какие документы подготовить?

Конечно, чтобы ответить вам точно на поставленный вопрос, нужно знать, что явилось юридическим основанием для вселения вашего племянника и его прописки в принадлежащую вам квартиру. Скорее всего, это был договор найма жилого помещения частного жилищного фонда. Если это так, то тогда нужно смотреть условия этого договора, а конкретно — сроки.

В любом случае согласно ст. 85 действующего со 2 марта 2013 г. Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) **подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения** или других заинтересованных лиц наниматель (поднаниматель) жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи — в случае прекращения либо расторжения договора найма (поднайма) жилого помещения.

Согласно п. 5 ст. 61 ЖК при расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя предварительно за один месяц наймодатель должен направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении этого срока в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение.

Таким образом, ваша проблема решаема, но вряд ли вы ее решите без участия юриста, который поможет правильно составить заявление в суд, собрать необходимые документы и пр. Поэтому решение проблемы начните с посещения адвоката, чтобы не запутать ситуацию больше, чем есть.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Каждый распоряжается своей долей

Подскажите, нужно ли согласие членов семьи, чтобы квартиру подарить другому родственнику. В частности, нужно ли разрешение мужа, если собственником является жена, но квартира была приобретена в браке?



Согласно ст. 23 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью. Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения этим имуществом, если иное не предусмотрено Брачным договором. В то же время каждый из супругов вправе по-своему распорядиться своей долей этого имущества, в том числе и подарить кому-то из родственников, однако сначала эту долю нужно выделить. Если спора по определению долей нет, то ступайте вместе в орган по регистрации недвижимого имущества (бывшее БТИ). Если есть спор — вопрос решается через суд. Также в таких случаях учитываются интересы несовершеннолетних детей.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



Мать — законный представитель своего ребенка

Если малолетний ребенок получил по наследству в собственность квартиру, можно ли по суду выписать в эту квартиру его мать? Если да, то на основании каких нормативных актов? Какое право имеет мать ребенка на эту квартиру до совершеннолетия ребенка?

Кто кого и каким образом собирается «выписывать», из вопроса абсолютно непонятно, и мы не будем строить сами никаких догадок. Что касается вопроса о распоряжении имуществом ребенка его законным представителем, коим является мать (если она не лишена родительских прав), то ситуация здесь будет следующей.

В силу ст. 20 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении 18-летнего возраста. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей или попечителей (ст. 25 ГК). Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при последующем письменном одобрении его родителей, усыновителей или попечителя. За несовершеннолетних в возрасте до 14 лет (малолетних) сделки могут совершать от их имени только их законные представители — родители, усыновители или опекуны. К сделкам законных представителей такого несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные п. 2 и 3 ст. 35 ГК, если иное не установлено Жилищным кодексом Республики Беларусь.

Согласно п. 2 ст. 35 ГК опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе по обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его в аренду (в наем), безвозмездное пользование или в залог; сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Порядок управления имуществом подопечного определяется законодательством. Пунктом 3 ст. 35 ГК установлено, что опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Зарегистрируйтесь на новом месте и вас «выпишут» на старом



Пока работала на предприятии, проживала в социальном жилье от этого предприятия. Уволилась полгода назад, но до сих пор там прописана. Что мне нужно, чтоб выписаться с этого жилья?

Во-первых, отметим, что почти 5 лет назад Указом Президента Республики Беларусь от 07.09.2007 № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания» (далее — Указ № 413) прописка была заменена регистрацией граждан по месту жительства и месту пребывания.

Согласно п. 37 Положения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденного Указом № 413, снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрации, в частности, в случае изменения его места жительства в пределах Республики Беларусь. Совершается это на основании соответствующего сообщения органа регистрации, зарегистрировавшего гражданина по новому месту жительства.

То есть вам достаточно зарегистрироваться по новому месту жительства и с социальной квартиры, в которой вы проживали раньше, вы будете «выписаны» автоматически.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



**Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 29.12.2012 № 9**

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

Скидки

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

Наценка

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

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

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.