

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Статус и полномочия
председателя правления ЖПК

Кто в ответе
за канализацию?

Понуждение к заключению договора
энергоснабжения с субабонентом

№4 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

Жук А.

Что нового принесет новый Жилищный кодекс. 2

Sttus Quo

Бувевич И.

Статус и полномочия председателя правления ЖПК 6

Мой дом – моя крепость

Белявский С.

Кто в ответе за канализацию? 11

Есть мнение

Бувевич И.

Кто в теремочке живет? 16

Да будет свет!

Белявский С.

Понуждение к заключению договора
энергоснабжения с субабонентом 21**Nota Bene**

Бувевич И.

Составляем исковое заявление в суд. 26

Жегалик Е.

Старость по договору ренты:
не радость, но жить легче 29Журнал «УправДом»
№ 4, июль 2012 г.Учредитель, редакция и издатель:
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
Тел.: (29) 393 84 97
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.

Редакция может публиковать статьи
в порядке обсуждения, не разделяя мнение авторов.Редакция не несет ответственность
за достоверность сведений, содержащихся
в рекламных материалах.Рукописи не рецензируются
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

Что нового принесет новый Жилищный кодекс?

Сегодня мы продолжим анализ основных изменений, которые внесет в жилищные отношения новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — новый ЖК). Как уже сообщалось ранее, проект этого документа был одобрен во втором чтении Палатой представителей Национального собрания Республики Беларусь и в настоящее время проходит иные юридические процедуры. Сегодня затронем вопросы выселения граждан из жилых помещений при разных обстоятельствах.

Общие положения о выселении

Выселение из жилых помещений, как и в настоящее время, новым ЖК будет допускаться только судом и только по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами. В решении суда обязательно должно быть указано жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам (адрес, площадь). По общему правилу выселяемым гражданам будут предоставляться другие жилые помещения. Предоставляемое в связи с выселением жилое помещение должно:

- находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности — в пределах территории сельсовета (поселка городского типа). Жилое помещение не в данном населенном пункте может быть предоставлено гражданину только с его согласия;
- соответствовать санитарным и техническим требованиям;
- иметь минимальные типовые потребительские качества.

Данные критерии **могут не соблюдаться**, если гражданина выселяют за неоплату жилищно-коммунальных услуг, невнесение платы за пользование государственным жильем, использование жилого помещения не по назначению или нарушение порядка пользования жилым помещением.

Единственным основанием внесудебного выселения граждан является **аварийное состояние или грозящий обвал жилого помещения**. В данном случае выселение производится в административном порядке по постановлению прокурора. Все расходы по выселению оплачивает собственник жилого фонда.

Выселение без предоставления другого жилого помещения

Со вступлением в силу нового ЖК могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения граждане:

- самоуправно занявшие жилое помещение (то есть без наличия прав на него);

- не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое жилое помещение (то есть только зарегистрированные на жилплощади) и систематически (два и более раза в течение года) разрушающие или портящие жилое помещение, либо использующие его не по назначению, либо систематически нарушающие правила пользования жилым помещением, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, если меры административного воздействия оказались безрезультатными. По данному основанию могут быть выселены члены (бывшие члены) семьи собственника жилого помещения в случае прекращения права долевой собственности, если их доля незначительна и не может быть реально выделена. Выселение производится после выплаты собственниками, остающимися в жилом помещении, выселяемым гражданам рыночной стоимости их долей;

- заключившие письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением либо письменное соглашение о признании членом семьи, в соответствии с условиями которого они подлежат выселению без предоставления жилого помещения;

- в случае расторжения договора найма жилого помещения.

Выселение неплательщиков

По данному основанию граждане могут быть выселены только из государственного жилья или из общежития.

Основания для выселения возникнут, если гражданин не будет платить без уважительных причин за жилищно-коммунальные услуги и пользование жилым помещением **не менее 3 месяцев подряд** (в настоящее время — 6 месяцев подряд). Следовательно, если суд признает

ЧУП «БелПлюсСервис»

Качественное обслуживание домофонных систем

в г. Минске и Минском районе!



8 (033) 692 55 55 (МТС)

8 (029) 692 55 55 (Velcom)

www.belplus.by

УНП 191684791

причины уважительными (например, увольнение по причине ликвидации организации или сокращению штата, тяжелая болезнь, повлекшая значительные расходы на лечение, и т.п.) или если оплата задерживается на 1–2 месяца — выселение такому неплательщику не должно угрожать.

Выселяемому гражданину предоставляется другое жилое помещение, по общей площади менее занимаемого и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе вне пределов данного населенного пункта.

Выселяемые граждане также могут быть подвергнуты в судебном порядке принудительному обмену занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение по общей площади менее занимаемого, в котором по договору найма проживают

граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Снос и изъятие земельного участка

Если государственное жилое помещение находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит сносу, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера перестало соответствовать санитарным и техническим требованиям и признано непригодным для проживания, то **наниматель подлежат выселению с предоставлением жилого помещения** типовых потребительских качеств общей площадью не менее занимаемого.

Если жилой дом, в котором находится государственное жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо жилое помещение признано не соответствующим санитарным и техническим требованиям и подлежит переводу в нежилое, то нанимателю предоставляется жилое помещение по норме от 15 до 20 кв.м общей площади на человека. С превышением нормы жилое помещение предоставляется, если

оно представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов.

Отдельно следует сказать о выселении из частного жилья. Собственник жилого помещения с совместно проживающими с ним гражданами в случае, если жилое помещение подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, **имеет право на денежную компенсацию или на получение в собственность другой квартиры (дома).**

Также отдельно следует остановиться на правах граждан при сносе жилого дома, квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. До принятия решения об изъятии земельного участка собственнику жилого помещения предлагается на выбор:

- **в собственность квартира типовых потребительских качеств** (не менее 15 кв.м общей площади на одного человека). Если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, то предоставляется денежная компенсация в размере данной разницы. При определении размера общей площади не учитываются граждане, вселившиеся после получения копии решения о предстоящем изъятии земельного участка (кроме собственника, супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи). В случае невозможности предоставления одной квартиры может быть предоставлено несколько квартир типовых потребительских качеств;



Photo.ByMedia.Net



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

- Запорно-регулирующие клапана (КЗР, КЗРУС)
- Клапана смесительные трехходовые (КСТ)
- Регуляторы давления и перепада (РПД)
- Шафы 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)

• **денежная компенсация** за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них в размере их рыночной стоимости, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

При наличии возможности дополнительно к вышеуказанным правам предлагается на выбор:

- строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем, равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

- перенос и восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем.

Если изымается земельный участок в г. Минске, то дополнительно к вышеуказанным правам собственнику жилья предлагается земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации. Право на такой земельный участок зависит от права, которое было у собственника на

участок в столице (собственность или пожизненное наследуемое владение).

Собственником может быть реализовано по выбору только одно из вышеперечисленных прав. В случае если стоимость предоставляемых жилого дома или квартиры превышает рыночную стоимость подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

Залог — дело тонкое...

В проекте нового ЖК закреплено, что после прекращения права собственности на заложенное жилое помещение бывший собственник и члены его семьи подлежат выселению из жилого помещения, находящегося в залоге у банка, **без предоставления другого жилого помещения.**

Анализ остальных изменений, которые несет в себе проект нового ЖК, мы продолжим в последующих номерах «УправДома».

Александр ЖУК,
аттестованный юрист,
магистр права

Статус и полномочия председателя правления ЖПК

Органами управления жилищного потребительского кооператива (ЖПК) являются общее собрание (собрание уполномоченных), правление и председатель правления. Общее собрание является высшим органом управления. Правление осуществляет управление деятельностью ЖПК в период между общими собраниями. Председатель правления руководит деятельностью правления и осуществляет текущее руководство деятельностью всего ЖПК. Этот орган управления называют исполнительным.

Избрание председателя правления ЖПК

Председатель правления избирается общим собранием ЖПК сроком на 3 года. Трудовой договор (контракт) с ним от имени общего собрания подписывает председатель общего собрания. Такие полномочия председателю общего собрания должны быть предоставлены решением общего собрания.

Если члены правления должны избираться только из числа членов ЖПК, то в отношении председателя правления такое правило не действует. Это может быть человек со стороны. В данном случае заключение с таким лицом трудового договора (контракта) является обязательным.

Согласно действующим сегодня нормам законодательства **председатель правления должен иметь среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование.** Он также обязан пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом домов. В исключительных случаях председа-

телем правления может быть избрано лицо, не имеющее соответствующего образования, однако обладающее необходимыми деловыми и профессиональными знаниями, умениями и навыками, и имеющее опыт работы в сфере управления общим имуществом многоквартирных жилых домов.

Кандидатура председателя правления должна быть согласована местным исполнительным и распорядительным органом как при избрании, так и при переизбрании. Местный орган обязан согласовать либо отказать в согласовании представленной кандидатуры в течение 10 рабочих дней со дня получения предложения по кандидатуре от правления ЖПК. Порядок такого согласования определяется этим органом.

Отказ в согласовании кандидатуры председателя правления может быть обжалован ЖПК в вышестоящие местные исполнительные и распорядительные органы и (или) в суд.

Если у ЖПК нет кандидатуры на должность председателя правления, то местный исполнительный и распорядительный орган предлагает свою



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

кандидатуру на эту должность. При этом общее собрание не обязано избирать председателем правления именно эту кандидатуру.

Права председателя

Председатель правления ЖПК осуществляет текущее руководство деятельностью ЖПК в пределах полномочий, определенных законодательством (прежде всего 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»), уставом ЖПК и заключенным с ним трудовым договором (контрактом).

К его компетенции относятся:

- организация и проведение заседаний правления;
- организация исполнения решений общего собрания, правления;

- заключение в пределах предоставленных полномочий договоров от имени ЖПК. Такие полномочия могут быть ограничены уставом ЖПК, трудовым договором (контрактом). На практике очень часто руководителю запрещается заключать определенные договоры (например, свыше установленной суммы) без предварительного согласования этой сделки с правлением или общим собранием ЖПК;

- утверждение должностных инструкций штатных работников ЖПК, утверждение штатного расписания ЖПК после его согласования с общим собранием;

- принятие на работу и увольнение работников ЖПК, применение к ним мер поощрения и взыскания.

Председатель правления осуществляет действия от имени ЖПК без доверенности, представляет его интересы в судах, государственных органах, иных организациях. Он выдает доверенности на представление интересов ЖПК, подписывает платежные

документы, выдает справки. В пределах своих полномочий он издает распоряжения, обязательные для выполнения всеми работниками ЖПК.

Председатель правления также вправе заверять своей подписью и печатью ЖПК доверенности, например, в случае ее выдачи членом ЖПК другому лицу для представления его интересов в заседании общего собрания ЖПК.

Обязанности председателя правления ЖПК

Председатель правления подотчетен общему собранию. **Он обязан:**

- в течение 6 месяцев после ввода дома (домов) в эксплуатацию обеспечить проведение общего собрания ЖПК по вопросам определения способа управления общим имуществом дома (домов) и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование отчислений на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома (домов), если иное не установлено законодательством;
- выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом дома (домов), в том числе качественно и своевременно предоставлению жилищно-коммунальных услуг, надлежащему содержанию дома (домов) и придомовой территории.

При осуществлении своих полномочий председатель правления должен руководствоваться требованиями законодательства, устава ЖПК, решениями общего собрания и правления и действовать в интересах ЖПК. Он обязан обеспечить хранение документов (дел) ЖПК.

Председателю правления в настоящее время также **необходимо не реже одного раза в 5 лет повышать квалификацию** в порядке, установленном законодательством.

Председатель правления несет полную материальную ответственность перед ЖПК за убытки, причиненные кооперативу в результате его виновных действий (бездействия).


Досрочное прекращение полномочий председателя

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления (переизбрании) может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию:

- членов ЖПК, обладающих в совокупности не менее чем одной четвертью голосов от общего их количества,
- ревизионной комиссии (ревизора),
- не менее чем двух третей членов правления,
- местного исполнительного и распорядительного органа.



Photo: ByMedia.Net

 <p>Тел./факс: (017) 211-00-63 (017) 211-00-64 (017) 211-00-65 (017) 226-45-48</p> <p>г. Минск, ул. К. Цеткин, 18 (ОАО «Галантэя»)</p> <p>e-mail: odr4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс», УНТ 190455049 ЛП №02330/0552775 др 4.10.2015 г.</p>	УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ	ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ
	7-цветная печать	• БУКЛЕТЫ
• ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ	• ЖУРНАЛЫ	• ОТКРЫТКИ
• УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	• ЛИСТОВКИ	• ВИЗИТКИ
	• ПАПКИ	• ЯРЛЫКИ
	• ПЛАКАТЫ	• НАКЛЕЙКИ
	• КАЛЕНДАРИ	• ЭТИКЕТКИ
ТИСНЕНИЕ	ВЫСЕЧКА	ВЫРУБКА

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления на практике обычно ставится в случае совершения им каких-либо виновных действий (бездействия). Однако согласно законодательству в отношении руководителя организации (юридического лица) это не является обязательным условием. Так, на основании ст. 259 Трудового кодекса Республики Беларусь по решению общего собрания ЖПК трудовой договор (контракт) с председателем правления может быть расторгнут до истечения срока его действия в случае отсутствия виновных действий (бездействия) руководителя ЖПК. При этом необходимым условием применения такого основания для расторжения трудового договора (контракта) является установление в нем размера компенсации за досрочное расторжение.

Председатель правления имеет право и сам досрочно расторгнуть трудовой договор (контракт), в том числе и при отсутствии уважительной причины. В этом случае он обязан **предупредить общее собрание или правление ЖПК в письменной форме не позднее чем за один месяц**. При расторжении трудового договора (контракта) без уважительных причин ЖПК вправе потребовать от председателя правления выплатить компенсацию в размере, установленном в трудовом договоре (контракте).

К уважительным причинам в рассматриваемом случае, в частности, относятся:

- достижение председателем правления пенсионного возраста;
- препятствующая продолжению трудовой деятельности болезнь;
- необходимость ухода за больным членом семьи;
- нарушение общим собранием ЖПК условий трудового договора (контракта) с председателем правления.

Необходимо учитывать то обстоятельство, что председатели правления ЖПК, избранные до 1 января 2011 г. и не прошедшие до 1 января 2012 г. согласование своего избрания в местном исполнительном и распорядительном органе, **не вправе занимать должность председателя правления** (п. 5 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков»). Полномочия таких руководителей считаются истекшими 1 января 2012 г. При этом решения общего собрания ЖПК о досрочном прекращении полномочий председателя правления в данном случае не требуется.

Игорь БУЕВИЧ, юрист



Добрый день!

«Инт Хауз» - оптовый поставщик
ДВЕРЕЙ, ВОРОТ, МЕТАЛЛОИЗДЕЛИЙ,
ОКОН.

ИНТХАУЗ
качественные решения!

Одно из главных направлений «Инт Хауз» -
ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ

За 9 лет работы компании мы завоевали
безупречную репутацию на рынке РБ и РФ.

ДВЕРИ



ОКНА



ВОРОТА И МЕТАЛЛОИЗДЕЛИЯ



ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ



Больше товаров смотрите на нашем сайте:

inhouse.deal.by

"Инт Хауз" это:

- + короткие сроки исполнения заказа;
- + широкий ассортимент дверей, ворот, окон, металлоизделий;
- + **ЦЕНЫ ИЗГОТОВИТЕЛЯ**;
- + **БЕСПЛАТНАЯ** доставка на объект.

Отвечая за качество мы предоставляем гарантии!
Гарантийный срок на нашу продукцию **2 года**.

Мы доставляем изделия на объект **БЕСПЛАТНО**
и в сроки указанные Заказчиком!

НАШИ ЦЕНЫ - ВЫГОДНЫЕ,
условия оплаты – по договоренности!

Наши контакты:

- +375 (29) 720-58-12 Владимир, г. Брест
- +375 (29) 691-18-29, Александр, г. Гомель
- +375 (29) 382-75-39, Юлия, г. Гомель
- +375 (29) 309-66-32, Антон, г. Гомель
- +375 (29) 333- 81-38, Людмила, г. Мозырь
- +375 (44) 808 -06-38, Андрей, г. Барановичи
- +375 (29) 365-24-26, Сергей, г. Бобруйск

Кто в ответе за канализацию?

В нескольких предыдущих номерах «УправДома» мы затронули вопросы распределения ответственности по страховым случаям, связанным с затоплением жилых помещений через кровлю, стены, козырьки, элементы оконных заполнений. Остановимся на еще одной довольно распространенной проблеме — затоплении помещений вследствие засоров и поломок канализационной системы.

Как и в предыдущих случаях, обратимся сразу же к Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, которые утверждены приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила пользования жилыми помещениями). Согласно п. 11 этого документа **юридические лица независимо от форм собственности и жилищно-эксплуатационная организация должны выполнять, в частности, следующие требования:**

- содержать жилой дом в соответствии с правилами и нормами;
- производить контроль за соблюдением названных Правил нанимателями и собственниками жилых помещений и вместе с ними проживающими и требовать их выполнения;
- систематически производить осмотр жилого дома и жилых помещений, объектов благоустройства придомовой территории;
- проверять во вспомогательных помещениях техническое состояние инженерного оборудования, производить его профилактическое обслуживание

и обеспечивать бесперебойную работу, в том числе внутриквартирного;

- своевременно производить капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома и пр.

При выявлении неисправности конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых помещений) либо небрежного пользования ими проживающими, что привело к повреждениям элементов отделки конструктивных элементов и имущества нанимателей (собственников), а также при обращении граждан по данному вопросу собственник жилого дома или жилищно-эксплуатационная организация с участием заинтересованных сторон производит обследование и составляет акт.

Таким образом, **обязанность по контролю за надлежащим техническим состоянием и производству текущего ремонта инженерных коммуникаций возложена на эксплуатирующую организацию.**

Если виновника засора поймали, что называется «за руку», указание виновного лица в акте обследования не представляет труда. Выявление конкретного виновного лица позволяет возложить

на него ответственность за ущерб, нанесенный по его вине вспомогательным помещениям жилого дома, жилым и подсобным помещениям других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности.

Но как поступить, если данное лицо не найдено?

Норма п. 11 Правил пользования жилыми помещениями указывает на то, что контроль за надлежащим использованием инженерных коммуникаций, в том числе и канализации, лежит на эксплуатирующей организации. При этом следует заострить внимание на том факте, что **протекание канализации не является прямым следствием ее засора посторонним предметом**. Само по себе состояние канализации должно соответствовать СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация», ТКП 45-4.01-29-2006 «Сети водоснабжения и канализации из полимерных труб. Правила проектирования и монтажа», СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия», то есть канализация должна быть герметичной, стыки (раструбы) труб должны быть укреплены, в ней должны отсутствовать свищи, места расчеканки и иные подобные места, через которые возможно протекание.

Чтобы этого не происходило, в ходе текущего ремонта эксплуатирующая организация обязана выполнять следующие работы в соответствии с разделом Б.14 Приложения Б к СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений»:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы (стояков), ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа;

- промывка систем водопровода, канализации.

В процессе эксплуатации зданий техническое состояние инженерных систем должно соответствовать требованиям 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», ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» и других действующих ТНПА. В соответствии с п. 5.5 ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) **система канализации должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:**

- трубопроводы и их соединения должны быть герметичны;

- гидравлические затворы санитарных приборов не должны иметь дефектов;

- санитарные приборы, ревизии, прочистки и трапы, арматура должны быть технически исправны.

Не допускается эксплуатация систем канализации зданий в случаях:

- отсутствия или установленных негерметичных крышек ревизий и прочисток;

- отсутствия или неисправности вентиляции канализационной сети;

- ослаблений уплотнения стыков (раструбов) труб;

- наличия пробоев и трещин в трубопроводах и гидравлических затворах (сифонах);

- образование контруклонов трубопроводов;

- просадки канализационных трубопроводов и выпусков в дворовую канализационную сеть;

- образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;

- обмерзания оголовков канализационных вытяжек.

Согласно п. 6.10-6.16 СНБ 1.04.01-04 «Здания и сооружения. Основные требования к техническому состоя-

нию и обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем, оценке их пригодности к эксплуатации» системы внутренней канализации должны обеспечивать бесперебойный прием и отведение сточных вод от установленных санитарно-технических приборов и технологического оборудования и соответствовать требованиям СНиП 2.04.01, СНиП 3.05.01, П1-2000 к СНиП 2.04.01. Эксплуатация внутренних систем канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых, поливинилхлоридных и полиэтиленовых низкой плотности труб должна осуществляться в соответствии с требованиями инструкции СН 478. Все трубопроводы (и устройства на них) систем внутренней канализации и водостоков должны быть доступными для их монтажа, демонтажа и эксплуатации.

Ответственность за соответствие указанным выше требованиям систем канализации несет эксплуатирующая организация. В случае если дефекты системы канализации вызвали причинение ущерба жильцам, то согласно п. 11 Правил пользования жилыми помещениями **она обязана возместить гражданам и юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по ее вине ущерб.**

ПРИМЕР

Кассационной коллегией Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь (далее — Кассационная коллегия ВХС) была рассмотрена кассационная жалоба Товарищества собственников «К» на постановление апелляционной инстанции хозяйственного суда по делу по иску страховой компании «Б» к Товариществу собственников «К» о взыскании суммы страхового возмещения в порядке суброгации и процентов за пользование чужими денежными средствами.

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

Хозяйственный суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований страховой компании. Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции и удовлетворила исковые требования в полном объеме.

Оспаривая постановление суда апелляционной инстанции, ответчик в кассационной жалобе указал на то, что **виновным в причинении ущерба является не товарищество собственников, а неустановленное лицо, действиями которого было произведено засорение системы канализации.**

Как усматривалось из материалов дела, в результате засора фекальной канализации произошло затопление помещений, принадлежащих индивидуальному предпринимателю П. Данное обстоятельство было зафиксировано в акте обследования по факту заливания, проведенного с участием представителей ответчика.

Согласно страховому полису между истцом и индивидуальным предпринимателем П. был заключен договор добровольного страхования, в соответствии с которым на страхование было принято изолированное помещение на случай повреждения или гибели имущества в результате пожара, взрыва, повреждения водой. На основании заявления предпринимателя о возмещении ущерба, причиненного застрахованному помещению, акта о страховом случае **истец выплатил страхователю страховое возмещение.**

В соответствии с договором на участие собственника изолированного нежилого помещения в доме, лицом, ответственным за эксплуатацию, содержание, обслуживание и ремонт системы канализации является ответчик. Требование о взыскании с ответчика суммы выплаченного страхового возмещения истец обосновывает тем, что лицом, ответственным за убытки, является ответчик, а в силу ст. 855 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое имеет страхователь. Право требования страхователя, по мнению истца, основано на положениях ст. 933 ГК, устанавливающей общие основания ответственности за причинение вреда и положениях ст. 948 ГК, регулирующей вопросы ответственности за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих.

Удовлетворяя заявленное истцом требование, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в соответствии со ст. 855, 933 ГК к истцу, выплатившему страховое возмещение, перешло в пределах выплаченной суммы право требования, которое страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования, в силу чего ответчик как лицо ответственное за убытки **обязан возместить вред**, причиненный затоплением помещений, принадлежащих индивидуальному предпринимателю.

Ответчик в кассационной жалобе указал на то, что засор системы канализации произошел в результате попадания постороннего предмета из квартиры, расположенной по стояку канализации, что подтверждается соответствующим актом. Поскольку причиной аварии является небрежное пользование системой канализации, ответчик считал, что

вина неустановленного лица не может быть возложена на товарищество собственников.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, Кассационная коллегия ВХС не нашла оснований для ее удовлетворения исходя из следующего.

Действующим гражданским законодательством (ст. 855 ГК) закреплено право страхователя на взыскание убытков, понесенных в результате наступления страхового случая при имущественном страховании и страховании ответственности, по правилам договорной и внедоговорной ответственности с лиц, действием (бездействием) которых причинен ущерб. Если договором имущественного страхования и страхования ответственности не предусмотрено иное, к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходят в пределах выплаченной суммы требования, которые страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования (суброгация).

Общие правила об основаниях ответственности за причинение вреда содержатся в ст. 933 ГК. В силу данной нормы вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Вместе с тем законом может быть возложена обязанность возмещения вреда на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Вывод хозяйственного суда апелляционной инстанции о том, что ответчик является лицом, ответственным за причинение вреда, основан на положениях Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон о совместном домовладении). Обязанности товарищества собственников закреплены в ст. 24 Закона о совместном домовладении. Согласно указанной норме в **обязанности товарищества собственников**

входит обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества совместного домовладения.

Данная обязанность продублирована в заключенном сторонами договоре на участие собственника изолированного помещения в доме в расходах по содержанию, эксплуатации и ремонту дома. В соответствии с условиями договора товарищество собственников обязано обеспечить работы всех систем инженерного обеспечения жилого дома, его технологического и инженерного оборудования, принимая на себя решение всех административно-правовых вопросов в отношении по содержанию и обеспечению жилого дома коммунальными ресурсами с городскими службами и организациями, оказывать за счет собственника услуги по содержанию и эксплуатации дома, в частности:

- профилактический осмотр, техническое обслуживание и ремонт теплофикационных, водопроводных, канализационных, электрических и других сетей и устройств, находящихся в местах общего пользования, а также профилактический осмотр систем центрального отопления, водопровода и канализации, находящихся в помещении собственника;
- содержание и эксплуатацию мест общего пользования (общего имущества);
- обслуживание и ремонт аварийными службами города инженерного оборудования дома.

Поскольку эксплуатирующей организацией дома является ответчик, последний в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями **несет ответственность** за содержание, своевременное проведение капитального и текущего ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома.

В этой связи Кассационная инстанция ВХС отметила, что вывод суда апелляционной инстанции о правомерности заявленного истцом требования



о взыскании с ответчика ущерба в порядке суброгации основан на нормах законодательства. Размер ущерба, подлежащего взысканию, был определен в соответствующем заключении экспертной организации.

Исходя из изложенного в соответствии со ст. 297 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь оснований для изменения или отмены постановления суда апелляционной инстанции Кассационной коллегией ВХС установлено не было.

В заключение отметим еще один момент. В случае если лицо, по непосредственной вине которого произошло повреждение канализации, в последующем будет установлено, эксплуатирующая организация **вправе предъявить к нему иск в порядке регресса** на основании ст. 950 ГК. Кроме того, поскольку контроль за состоянием инженерных сетей и их эксплуатацией отнесен к должностным обязанностям определенных работников эксплуатирующей организации, они также могут **быть привлечены к материальной ответственности** нанимателем за ненадлежащее исполнение своих трудовых обязанностей.

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

Кто в теремочке живет?..

Деятельность, противоречащая закону, как известно, запрещена. А если с доходов от нее платить налоги — это что-нибудь изменит? Казалось бы, ответ очевиден. Ну, действительно, очень сложно понять действия государства, принимающего налоговые платежи, например, от наркобаронов взамен на предоставление зеленого света их караванам смерти. Но то, что ясно для теории, бывает туманно для практики. Рассмотрим в качестве примера деятельность по фиктивной прописке, ныне — регистрации.

Правда жизни...

Эта история берет свое начало с того момента, когда в 2006 году на окраине деревни Сеница Минского района в поисках места жительства физического лица был обнаружен двухэтажный жилой дом, на звонок в который двери никто не открыл. Дом оказался пуст и по всем внешним признакам было видно, что в нем никто не живет. Этому можно было бы не удивляться, если бы капитан из местного отделения милиции как бы между прочим ни сообщил о том, что **в этом доме было прописано более 100 человек**. На телефонный звонок с вопросом как найти жильца, хозяин дома спокойно ответил, что такой информации он предоставлять не хочет, и за ответом послал в правоохранительные органы.

До обращения к властям было установлено, что найденный жилой дом служил «профессиональным» прибежищем для тех, кто желал получить прописку без права на проживание. Потенциальные клиенты такой услуги привлекались с помощью нехитрой рекламы типа «пропишу», размещенной в газетах и сети Интернет. По указанному в рекламном объявлении

телефону можно было узнать, что за заветный штампик на 1 год надо было заплатить где-то 300 долларов в белорусских рублях по курсу Национального банка Республики Беларусь.

Такая деятельность показалась довольно странной и не вписывающейся в действующее законодательство. Последовав совету хозяина дома, были направлены запросы в Министерство внутренних дел Республики Беларусь (далее — МВД), Департамент финансовых расследований (далее — ДФР), а также в Инспекцию Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь по Минской области (далее — ИМНС). Суть запроса в МВД состояла в просьбе разобраться, почему в теремке никто не живет, хотя за ним числится больше сотни живых душ, в том числе разыскиваемое лицо. В запросах в ДФР и ИМНС содержалась просьба о том, чтобы была дана оценка фактам того, что хозяин жилого дома использует свое имущество в интересах, противных интересам государства: осуществляет незаконную деятельность по фиктивной прописке граждан, получает от этой деятельности незаконные доходы, с которых, возможно, не платит налоги.

Из МВД поступил ответ о том, что разыскиваемое лицо прописано с соблюдением норм соответствующего законодательства, а в случае его отсутствия по месту прописки необходимо инициировать процедуру розыска в порядке, установленном Гражданским процессуальным кодексом Республики Беларусь. ДФР в своем письме сообщил, что хозяин дома осуществляет **деятельность по сдаче внаем жилых помещений**, получает от нее доход, из которого исправно платит подоходный налог, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в районном налоговом органе, и нарушений в его деятельности не выявлено. Тому факту, что в результате такой деятельности ни один из многочисленных жильцов не вселился в дом, финансовая милиция оценку не дала.

Но всех превзошла ИМНС. Она поблагодарила за представленную информацию и, сославшись на то, что содержание, формы и методы проведения проверки относятся к налоговой тайне, сообщить заявителю что-либо по существу запроса вообще отказалась. Почему результаты налоговой проверки по заявлению о незаконной деятельности налогоплательщика вдруг стали налоговой тайной, в письме областной ИМНС разъяснено не было. Судя по дальнейшим действиям налогового органа, каких-либо нарушений им тоже обнаружено не было.

Из полученных ответов стало понятно как минимум одно — деятельность по фиктивной прописке является законной. И если с этой деятельности платятся налоги, то претензий к ней и быть не может. Вот так практика жирно перечеркнула выводы теории.

...и правда закона

Мы решили разобраться с этим вопросом. Сразу оговоримся, что мы анализируем поставленный вопрос



Photo: ByMedia.Net

и с позиции действующего законодательства о регистрации граждан. Как известно, в настоящее время институт прописки заменен регистрацией, однако юридическая сущность данного действия от этого не изменилась. Современный взгляд на поднятую проблему актуален еще и потому, что объявления «пропишу» сегодня плавно видоизменились в объявления «зарегистрирую», а под ними как стояли, так и стоят все те же знакомые до рези в глазах номера телефонов.

Для того чтобы анализировать какую-либо деятельность вообще, следует разобраться сначала, что же происходит при ее осуществлении и каковы результаты. Понятное дело, что собственник жилья сам никого раньше прописать не мог, а сегодня не в состоянии зарегистрировать, так как эти действия были и остаются **административной процедурой, совершаемой уполномоченным государственным органом**. Жилую

площадь для реального проживания прописанного (зарегистрированного) лица как не предоставлялась, так и не предоставляется. Собственник жилья занимается лишь оформлением документов, целью которых является получение псевдожильцом штампа о временной прописке (регистрации по месту пребывания).

На первый взгляд ничего предосудительного тут нет. Ну и правда, желает человек получить лишнюю копейку от использования своей недвижимости и при этом преступления не совершает. Однако обратимся к законодательству. Согласно п. 1 ст. 733 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) по договору возмездного оказания услуг одна сторона (исполнитель) обязуется по заданию другой стороны (заказчика) оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. В силу ст. 128 и 129 ГК услуги являются объектом гражданских прав, а потому могут быть предметом сделок. Согласно ст. 154 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Итак, если считать, что собственник жилья и псевдожитель вступили в сделку, связанную с получением последним прописки (регистрации), то получается, что данные действия направлены **не на установление гражданских прав, а на совершение административной процедуры**. ГК и иные акты законодательства не связывали и не связывают в настоящее время установление каких-либо гражданских прав и факта прописки (регистрации). Конечно, в обыденном правосознании бытует до сей поры мнение о том, что прописка (регистрация) подразумевает наличие права на проживание. Однако в данном случае

мы имеем дело с классическим образчиком обыденного правосознания, которое зачастую грешит тем, что ставит телегу впереди лошади.

Ранее действовавшими актами законодательства, например Положением о порядке прописки граждан Республики Беларусь в городе Минске, утвержденным решением Мингорисполкома от 21.04.1997 № 330, предусматривалось, что прописку вправе получить те граждане, которые **согласно жилищному законодательству имеют право пользования жилым помещением**. И никак не наоборот.

В действующем законодательстве это прописано еще более четко. Так, согласно п. 4.9 и 4.10 Положения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 07.09.2007 № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания» (далее — Положение), под регистрацией по месту жительства (месту пребывания) понимается постановка граждан на регистрационный учет по месту их жительства (месту пребывания). Нам кажется, что написано достаточно понятно, поэтому государственным органам следует все-таки отдать предпочтение юридической точке зрения на проблему взамен бытовому мнению. И еще один важный момент. Для получения прописки ранее требовалось представить договор найма, заключенный между собственником жилья и нанимателем. Это правило действует и сегодня, что отражено в п. 4.2 Положения.

Согласно ст. 27 Жилищного кодекса Республики Беларусь под договором найма жилого помещения понимается соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату. Однако намерения передавать жилое помещение

в пользование собственник не имел раньше и не имеет теперь, прямыми доказательствами чего служат рекламные объявления типа «пропишу» («зарегистрирую»), а также последующие действия сторон договора найма.

С точки зрения гражданского законодательства заключение договора найма без цели предоставить жилое помещение в пользование носит характер **мнимой сделки**. Согласно п. 1 ст. 171 ГК мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей юридические последствия, ничтожна. Понятно, что ничтожная сделка не может являться основанием не только для возникновения гражданских прав, **но и для совершения административной процедуры**.

Так, согласно п. 10, 37 и 39 Положения гражданину отказывается в регистрации по месту жительства или месту пребывания в случае представления не соответствующих требованиям законодательства документов, а в случае совершения регистрации на основании такого рода документов осуществляется снятие с регистрационного учета. Предоставление ничтожного договора найма жилого помещения с целью фиктивной регистрации является нарушением и норм административного законодательства.

Таким образом, следует вывод о том, что сделки между гражданами, связанные с получением прописки (регистрации), **вне зависимости от факта получения доходов противоречат ГК**. Согласно ст. 169 ГК сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения. Это означает, что **услуги по фиктивной прописке (регистрации) были и в настоящее время остаются незаконными**.



Еще одним доказательством незаконности фиктивной регистрации является ст. 23.53 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, предусматривающего административную ответственность за проживание без регистрации по месту жительства или по месту пребывания в случаях, когда регистрация по месту пребывания является обязательной. Эту норму не может не нарушить лицо, которое зарегистрировано в одном месте, а реально проживает в другом.

Налоги из ничего

Ну а может, мы зря ломаем копья, и вполне допустимо, что с доходов от незаконной деятельности все-таки можно взимать налоги. Согласно п. 1 ст. 28 Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК) объектами налогообложения признаются обстоятельства, с наличием которых у плательщика возникают налоговое обязательство. Согласно п. 1 ст. 168 ГК недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Из приведенных правовых норм НК и ГК следует вывод о том, что факт совершения недействительной возмездной сделки не может рассматриваться как обстоятельство, влекущее

юридическое последствие в виде возникновения налогового обязательства. На наш взгляд, в случае обнаружения такого факта налоговые органы не должны прятаться за ширму налоговой тайны, тем самым давая карт-бланш незаконной деятельности, а в силу п. 1.4.2 ст. 81 НК в порядке, установленном законодательством, вправе направить в суд иски о признании осуществляемой плательщиком (иным обязанным лицом) деятельности незаконной, а также о признании сделок (договоров) недействительными.

В заключение вернемся к изложенной нами истории про теремок. По результатам анализа ответов МВД, ДФР и ИМНС было составлено новое заявление. Оно было направлено Генеральному прокурору, в Комитет государственной безопасности Республики Беларусь и Совет Безопасности. В нем был поднят вопрос не только о том, что деятельность по фиктивной прописке является незаконной, а полученные от нее доходы — подлежащими налогообложению, но и о том, что, как показывает жизнь, **занимающиеся ею лица вольно или невольно содействуют террористической деятельности.** Лицу, которое осуществляет тщательную подготовку к теракту, необходима легализация в городе в течение длительного времени, и фиктивная прописка как нельзя удобна для такого лица. Неприятно еще и то, что такая прописка (сегодня — регистрация) может сопровождаться необременительным

по размеру «кормлением» должностных лиц низовых звеньев правоохранительных и других государственных органов, призванных осуществлять контроль за этой деятельностью, а на деле оказывающих «услуги» по охране прописанных лиц от внимания со стороны. В заявлении не содержалось какой-либо просьбы, его лейтмотив сводился к формуле «делайте, что хотите».

Адресаты не стали цепляться за несоответствие заявления требованиям Закона Республики Беларусь «Об обращениях граждан», а перенаправили его в МВД. Оттуда поступил ответ, что исполкомом сельсовета при осуществлении прописки граждан не были учтены требования п. 1 Типового договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда в Республике Беларусь, утвержденного приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 13.07.1999 № 110 (в настоящее время утратил силу), согласно которому наймодатель предоставляет нанимателю и членам его семьи жилое помещение во владение и пользование за плату. В связи с допущенными нарушениями в адрес вышестоящего райисполкома направлено представление об их устранении.

Судя по нынешней рекламе, в которой изменено только слово «пропишу» на слово «зарегистрирую», теремок по-прежнему пригревает милых сердцу псевдожильцов...

Игорь БУЕВИЧ, юрист



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

Понуждение к заключению договора энергоснабжения с субабонентом

Договор энергоснабжения в силу ст. 396 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) относится к категории публичных договоров. В свою очередь, публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством. При этом согласно ст. 415 ГК, если сторона, для которой в соответствии с ГК и иными актами законодательства заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона **вправе обратиться в суд** с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Порядок заключения договора энергоснабжения определен п. 1.9 Правил пользования электрической энергией, утвержденных приказом Министерства топлива и энергетики Республики Беларусь от 30.04.1996 № 28 (далее — Правила пользования электроэнергией, Правила). В соответствии с данной нормой договор на снабжение электроэнергией по соглашению сторон заключается в следующем порядке.

Проект договора на снабжение электроэнергией готовит энергоснабжающая организация с учетом требований законодательства и Правил. Энергоснабжающая организация не позднее одного месяца после получения предложения от потребителя составляет проект договора, подписывает его и направляет потребителю. Потребитель (абонент) подписывает договор и в течение 10 дней возвращает его энергоснабжающей организации.

При возникновении разногласий по условиям проекта договора потребитель может подписать договор с протоколом разногласий, в котором излагает возражения по конкретным пунктам проекта договора со ссылкой на законодательство (статья, пункт, параграф конкретного нормативного акта), дающее потребителю право не принимать редакцию энергоснабжающей организации или принимать ее на иных условиях, допускаемых законодательством Республики Беларусь. Энергоснабжающая организация, получившая договор с

протоколом разногласий, в 20-дневный срок с момента получения рассматривает протокол разногласий с потребителем и в этот же срок направляет неурегулированные вопросы на рассмотрение соответствующего суда.

Договор, по существенным условиям которого достигнуто соглашение сторон, независимо от наличия разногласий по другим условиям, считается заключенным с протоколом разногласий и подлежит исполнению в соответствии с установленными договором сроками.

Аналогичный порядок и обязанность заключения договора энергоснабжения касаются и субабонентских взаимоотношений. Согласно п. 1.10 Правил пользования электроэнергией **потребитель обязан по требованию энергоснабжающей организации при наличии технической возможности присоединять к своим сетям электроустановки других потребителей электроэнергии.** В этом случае потребитель (абонент), заключая договор с субабонентом, выступает в качестве энергоснабжающей организации и руководствуется требованиями Правил.

В случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 415 ГК либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Требования о понуждении к заключении договора энергоснабжения относятся к компетенции хозяйственного суда в силу ст. 41 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК). Согласно указанной статье к хозяйственным (экономическим) спорам, разрешаемым хозяйственным судом, в частности, относятся споры о разногласиях, возникших при заключении договора, обязанность заключения которого предусмотрена законодательством.

ПРИМЕР 1

Кассационная коллегия Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь (далее — Кассационная коллегия ВХС) рассмотрела кассационную жалобу Товарищества собственников «П» на определение хозяйственного суда и постановление апелляционной инстанции хозяйственного суда об отказе в принятии искового заявления. Перед тем хозяйственный суд своим определением отказал Товариществу собственников «П» в принятии искового заявления, а постановлением апелляционной инстанции это определение было оставлено без изменения.

Как было установлено Кассационной коллегией ВХС, Товарищество собственников «П» обращалось в хозяйственный суд с иском о понуждении другого товарищества собственников — «К» — к выдаче исполнимых технических условий по электроэнергии с необходимостью выполнения других обязанностей (согласования точки подключения, разделения учета, подготовке гарантийных писем и другой документации, необходимой для заключения договора на обеспечения здания коммунальными услугами), а также о понуждении Товарищества собственников «К» заключить исполнимый договор с истцом на обеспечение 1-го этажа здания коммунальными услугами (электроэнергией, теплом, водой, согласно прилагаемому проекту).

К исковому заявлению были приложены его копии в количестве экземпляров, равном числу ответчиков, проект договора, о понуждении к заключению которого просил истец, свидетельство о государственной регистрации истца, документ об уплате государственной пошлины, а также другие документы, подтверждающие обращения истца к ответчикам за разрешением возникшего спора.

Хозяйственный суд первой инстанции, отказывая в принятии искового заявления, сослался на то, что заявленные

требования не подлежат рассмотрению в хозяйственном суде и, кроме того, заявление подано с нарушением требований, установленных ст. 159 и 160 ХПК (нет ссылок на акты законодательства, не сформулированы требования к каждому из ответчиков). С данными выводами хозяйственного суда первой инстанции согласилась и апелляционная инстанция, оставив определение без изменения. При этом апелляционная инстанция уже исходила из того, что первое требование не отнесено к компетенции хозяйственного суда, а по второму требованию не соблюдены требования, установленные ст. 159 и 160 ХПК.

Таким образом, из обжалуемых судебных постановлений следовало, что хозяйственный суд первой инстанции исходил из того, что оба заявленные требования не подлежат рассмотрению в хозяйственном суде, а апелляционная инстанция хозяйственного суда посчитала, что только первое требование не подлежит рассмотрению в хозяйственном суде. При этом ни хозяйственный суд первой инстанции, ни хозяйственный суд апелляционной инстанции не привели убедительных аргументов в обоснование того, почему заявленные требования не подлежат рассмотрению в хозяйственном суде.

Ссылка хозяйственного суда на ст. 41 ХПК была неубедительна, поскольку указанный в ней перечень споров носит неисчерпывающий характер, кроме того, в названной норме прямо указано, что **к хозяйственным (экономическим) спорам, разрешаемым хозяйственным судом, относится спор о разногласиях, возникших при заключении договора, обязанность заключения которого предусмотрена законодательством.**

В судебных постановлениях хозяйственного суда отсутствовала какая-либо мотивировка, касающаяся категории спора и компетенции хозяйственного суда по его рассмотрению с учетом требований,

ОАО "Завод Спецавтоматика".

220024, г. Минск, ул. Стебенева, 12

Датчик
включения/выключения
освещения
модуль управления
освещением



тел.: (8-017) 275-10-16, 275-24-23
факс: (8-017) 275-13-15, 275-24-23

www.spetcavtomatika.by

УНП 100016872

предусмотренных ст. 39–47 ХПК. Что же касается ссылки хозяйственного суда на несоблюдение истцом требований, предусмотренных ст. 159–160 ХПК, то хозяйственный суд не учел, что в соответствии со ст. 162 ХПК такое заявление принимается судом, но оставляется без движения.

Каких-либо других доводов в обоснование отказа в принятии искового заявления в обжалуемых судебных постановлениях не приведено.

С учетом всех этих обстоятельств Кассационной коллегией ВХС вынесенные судебные постановления были отменены, а исковое заявление и приложенные к нему материалы направлены в хозяйственный суд первой инстанции для решения вопроса о принятии искового заявления и возбуждении производства по делу в соответствии со ст. 159–165 ХПК.

ПРИМЕР 2

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по исковому заявлению ОДО «А» к УПП «Б» о понуждении заключения договора на электроснабжение и взыскании задолженности. Третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора, на стороне истца выступало РУП «Энергоснабжающая организация». Иск содержал требования о понуждении к заключению договора на электроснабжение и взыскании 2 865 625 руб.

Как было установлено судом, на основании договора аренды, заключенного между городским коммунальным предприятием «В» (арендодатель) и ОДО «А» (арендатор), в аренду ОДО «А» было передано нежилое помещение по ул. П. площадью 43,68 кв.м для использования его под пункт быстрого питания. По дополнительным соглашениям от 31.12.2000 и от 01.08.2002 помещение по адресу ул. П. площадью 44,95 кв.м передано арендатору для использования его под зал игровых автоматов и букмекерскую контору. Указанный выше договор и дополнительные соглашения прошли перерегистрацию.

Затем по договору купли-продажи и акту приемки-передачи часть здания по ул. П. была передана УПП «Б». Свидетельство о государственной регистрации перехода права хозяйственного ведения на 4985/10000 долей капитального строения, расположенного по ул. П., было выдано УПП «Б». Договор на электроснабжение и потребление электрической энергией был заключен между РУП «Энергоснабжающая организация» и УПП «Б» 15.04.2004.

В апреле 2004 г. в результате обследования технического состояния электроустановок здания по ул. П., предприятием «Энергонадзор» **было вынесено предписание о запрете эксплуатации электроустановок арендаторов, в том числе ОДО «А»** (зал игровых автоматов) в связи с грубым нарушением арендатором Правил пользования электроэнергией. Со ссылкой на данное предписание УПП «Б» письмом предупредило ОДО «А» о прекращении подачи электроэнергии до получения ОДО «А» допуска Энергонадзора на подключение к электрическим сетям.

В судебном заседании было установлено, что ОДО «А» в помещении зала игровых автоматов самостоятельно были подключены игровые автоматы без допуска в эксплуатацию инспекцией Энергонадзора, а также самостоятельно

проложены стационарные проводки для подключения игровых автоматов. Согласно письму Энергонадзора **для получения допуска владелец сети УПП «Б» должно было выдать технические условия.**

Вся дальнейшая переписка между УПП «Б», ОДО «А» и РУП «Энергоснабжающая организация», представленная истцом и ответчиком, касалась вопросов заключения договора на электроснабжение и выдаче техусловий. В письме ответчик сообщил истцу о том, что им будет рассматриваться поступившее от истца предложение о заключении договора на электроснабжение, проект которого в месячный срок по установленной процедуре будет им предоставлен для подписания. Кроме того, ответчик пообещал, что выдача техусловий также будет им разрешена в установленном порядке.

В связи с неприятием УПП «Б» конкретных мер по заключению договора, истец **просил суд понудить УПП «Б» заключить договор на электроснабжение.**

Суд посчитал, что в соответствии с ч. 1 ст. 396 и п. 4 ст. 415 ГК, п. 1.8–1.10 Правил пользования электроэнергией требования истца о понуждении УПП «Б» к заключению договора на электроснабжение являются обоснованными и подлежат удовлетворению. Возражения ответчика не были приняты судом по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 396, 510–519 ГК договор электроснабжения как публичный договор заключается со всеми потребителями энергии. Проект договора истцом приложен к исковому заявлению. Доказательством направления проекта договора по юридическому адресу ответчика является конверт с отметкой почтового отделения. Согласно письму филиала «Электрические сети» мощность силовых трансформаторов позволяла подключить к сетям УПП «Б» игровые автоматы в арендуемом ОДО «А» помещении.

Договор на электроснабжение и потребление электрической энергии не промышленными потребителями был заключен между РУП «Энергоснабжающая организация» и УПП «Б» 15.04.2004 после заключения договора купли-продажи помещения и составления акта приема-передачи этого помещения. Таким образом, **на момент обращения ОДО «А» с предложением о заключении договора на электроснабжение, УПП «Б» уже являлось абонентом.**

Пунктом 2 ст. 220 ГК определено возникновение права собственности на недвижимое имущество с момента государственной регистрации. В то же время по ст. 510 ГК договор на энергоснабжение заключается энергоснабжающей организацией с абонентом-потребителем при наличии у него отвечающим установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребленной энергии и не зависит от возникновения права собственности на здание (помещение).

Доводы ответчика, указанные в дополнении к отзыву на исковое заявление № 2 от 22.10.2004, по мнению суда, противоречили п. 1.10 Правил пользования электроэнергией, которым установлено, что **потребитель обязан по требованию энергоснабжающей организации при наличии у него технической возможности присоединять к своим сетям электроустановки других потребителей электроэнергии.** В этом случае потребитель (абонент), заключая договор с субабонентом, выступает в качестве энергоснабжающей организации и руководствуется требованиями Правил пользования электроэнергией.

В возражениях на иск ответчик не оспаривает ни один из пунктов предложенного истцом проекта договора. В то же время, как указал суд, необходимо детализировать предмет договора и с учетом предмета спора следует раздел 1 договора дополнить

п. 1.3, согласно которому энергоснабжающая организация обеспечивает поставку электрической энергии в нежилое помещение (зал игровых автоматов и букмекерскую контору), переданное в аренду по договору № 223/2000 от 01.07.2000. Также следует определить срок действия договора, исходя из срока действия договора аренды — по 30.06.2005.

Однако суд посчитал, что требования истца о взыскании 2 498 187 руб. убытков являются необоснованными и удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 364 ГК должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Составление Энергонадзором акта было вызвано самовольным включением электроустановок ОДО «А» (в данном случае игровых автоматов) без допуска в эксплуатацию. Как пояснил присутствующий в судебном заседании заведующий залами игровых автоматов гражданин И., стационарная проводка для подключения игровых автоматов была проложена самостоятельно ОДО «А». Данные действия истца в силу п. 3.1–3.4 Положения о присоединении электроустановок потребителей электроэнергии к электрическим сетям энергосистемы, утвержденного приказом Министра топлива и энергетики Республики Беларусь от 30.04.1996 № 28, являются грубым нарушением Правил пользования электроэнергией и послужили основанием для вынесения Энергонадзором предписания о запрещении эксплуатации электроустановок арендатора ОДО «А» (зал игровых автоматов).

При таких обстоятельствах возражения ответчика со ссылкой на ст. 372 и 375 ГК являлись обоснованными, поскольку неиспользование по назначению 4 игровых автоматов было вызвано неправомерными действиями истца.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
юрист, заместитель председателя
Гродненского областного отделения
Союза юристов

Составляем исковое заявление в суд

При составлении искового заявления очень важно избежать типичных ошибок. Ведь такие ошибки стоят немало времени, денег и нервов. Естественно, что умение грамотно составить любой документ приходит с годами практики. Тем не менее хотелось бы обратить внимание на определенный алгоритм составления искового заявления и дать некоторые рекомендации по его содержанию.

Прежде чем писать исковое заявление, необходимо запомнить самое первое правило обращения в суд: **в суд идти только тогда, когда имеет место спор!** Не надо спешить с иском тогда, когда другая сторона, потенциальный ответчик, еще не выразила свое отношение к вашим требованиям, не отказала вам в вашем праве. Или когда она отказала способом, не предусмотренным законом, например, устно. В подавляющем большинстве случаев юридические отношения оформляются письменными документами, поэтому и отказ **должен быть оформлен письменно**. А для того чтобы получить письменный отказ, надо самому сначала составить письменное заявление, письмо или иной подобный документ. Если на свое письменное обращение вы не получите никакого ответа в предусмотренный законом срок, то данный факт с юридической точки зрения приравнивается к отказу от удовлетворения вашего обращения. Это означает, что спор возник не только де-факто, но и де-юре.

Даже если вы уверены, что получите отказ на свою просьбу, оформить соответствующее обращение все равно необходимо. Уже хотя бы потому, чтобы,

как мы писали выше, появилось право на обращение в суд с иском. В некоторых случаях акты законодательства прямо предписывают, что без соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, то есть без оформления и подачи заявления и иных документов, обращаться в суд преждевременно. Так что не надо бояться получить письменный отказ.

Для обращения в суд необходимо наличие следующих факторов:

— **истец имеет право**, которое предусмотрено нормой акта законодательства и (или) документа правового характера, например договора;

— **другое лицо создало препятствие** для пользования истцом своим правом и факт такого нарушения объективно доказуем, то есть имеются доказательства, которые можно представить суду;

— действиями другого лица **нарушена конкретная норма** акта законодательства или документа правового характера;

— истцом **исполнены все досудебные формальности**, предусмотренные актом законодательства и (или) документом правового характера.

Что же касается содержания самого искового заявления, то его условно можно разделить на несколько частей: вводную, описательную, мотивировочную, резолютивную и заключительную.

Вводная часть иска

Во вводной части искового заявления необходимо указать **дату составления документа**. Если иск составляется юридическим лицом, то указывается и регистрационный номер документа. Это требование не является процессуально обязательным, однако по общему правилу всякий исходящий от организации документ, тем более правового характера, должен содержать выходные данные.

Кроме того, важно **точно указать официальное наименование суда**, в который подается исковое заявление. Можно указать также и адрес суда, на тот случай, если иск и приложенные к нему документы будут отправляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или без такового.

Во вводной части иска также указываются **полные имена (наименования) и почтовые адреса истца и ответчика (или ответчиков)**, а в исковом заявлении в хозяйственный суд — также и **банковские реквизиты сторон**. Следует обратить внимание на то, что в иске указываются почтовые адреса, которые могут не совпадать с местом нахождения юридического лица или местом жительства физического лица. Цель указания почтового адреса — обеспечение своевременной доставки корреспонденции из суда.

Указываются и **наименование искового заявления, и цена иска**, если иск подлежит оценке. Наименование иска обычно вытекает из искового требования.

Для полноты картины можно указать размер государственной пошлины. Однако это требование не носит обязательного характера.

Описательная часть иска

Описательная часть искового заявления представляет собой фабулу дела, то есть совокупность фактов, опираясь на которые истец пытается доказать, что его права нарушены.

В этой части указываются прежде всего **обстоятельства дела (факты)**. Проще всего их можно излагать **в хронологическом порядке**. Из совокупности всех фактов желательно выделить те, которые прямо относятся к подаваемому иску. Если истцу это сложно определить самому, то можно описать все факты, которые прямо или косвенно имеют отношение к спору. При изложении фактов **следует избегать каких-либо юридических и моральных оценок** действий другой стороны по делу. Иными словами, излагать надо только «голые» факты.

Факты обычно делятся на те, что в пользу истца, и на те, которые на руку ответчику. Последние истцу излагать в исковом заявлении не обязательно, если это, конечно, представляется возможным для создания полноты картины дела. Пусть неудобные факты излагает сам ответчик в своем отзыве на иск. В любом случае истцу надо быть готовым к тому, что **придется давать оценку всем обстоятельствам дела**.

В описательной части иска также перечисляются оформленные документы. Это могут быть договоры, заявления, письма, протоколы, решения и другие документы правового характера, которые истец составлял и подписывал по спорному делу. При упоминании в исковом заявлении этих документов необходимо дать их краткую характеристику в целом или в отдельной части, имеющей отношение к спору. Оформленные документы и обстоятельства дела следует увязывать между собой.

Кроме того, нужно указать **сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора**, если

это установлено для данной категории споров законодательными актами или договором.

Мотивировка

Мотивировочная часть иска представляет собой анализ обстоятельств, документов и норм законодательства, которые регулируют спорные отношения. По результатам анализа истец должен сделать вывод о том, кто, как и какую конкретно норму акта законодательства или документа правового характера нарушил своими действиями.

В мотивировочной части указываются **нормы актов законодательства или документа правового характера**, которые регулируют спорные отношения между истцом и ответчиком. Недопустимо указание только на название акта законодательства или документа правового характера. Желательно процитировать нужные нормы.

В мотивировочной части следует уделить внимание **интерпретации норм актов** законодательства или документов правового характера применительно к рассматриваемому случаю и действиям ответчика. Можно указать, как должен был действовать ответчик согласно требованиям названных норм. Здесь же можно дать анализ и тем нормам, на которые может сослаться ответчик в свое оправдание, пояснив, почему эти положения не могут служить основанием для отказа в удовлетворении иска.

Также следует сделать указание на то, в чем состоит **суть нарушения ответчика**.

Необходимой будет ссылка на имеющиеся по делу документы и иные доказательства, обосновывающие (подтверждающие) доводы истца о нарушении, допущенном ответчиком.

Помимо прочего, в мотивировочной части указывается **расчет денежной суммы** (или нескольких сумм), которую

истец желает взыскать с ответчика или оспорить. Расчет может излагаться как в тексте иска, так и в виде его отдельного приложения. В последнем случае истец должен подписать не только сам иск, но и приложение к нему.

Резолютивная и заключительная части

В резолютивной (итоговой) части искового заявления указываются **конкретные требования истца к ответчику**. А именно то, что истец желает получить от ответчика, какие действия ответчик должен совершить, чтобы искупить свою вину перед истцом. Здесь же следует указать норму акта законодательства или документа правового характера, на основании которой истец вправе предъявлять свое требование к ответчику. В данном случае можно указывать нормы как материального, так и процессуального права.

Если ответчиков несколько, следует указать требование к каждому из них в отдельности.

В этой части иска можно также заявлять суду ходатайства об обеспечении иска, о совершении судом действий, необходимых для подготовки дела к судебному разбирательству, указывать иные сведения, необходимые для правильного разрешения спора.

В заключительной части иска излагается **перечень прилагаемых к исковому заявлению документов**. Если прилагается не оригинал документа, а его копия, это следует четко указать.

В конце искового заявления должна быть učinена подпись истца или его полномочного представителя. Полномочия представителя удостоверяются доверенностью, которая должна быть приложена к иску, в подлиннике или копии.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Старость по договору ренты: не радость, но жить легче

Наверное, мысли об обеспеченной и достойной старости беспокоят любого человека преклонного возраста, даже тех, у кого есть любящие дети и внуки, не говоря уже о людях одиноких, тех, о ком, кроме государства, позаботиться вообще некому. А между тем в гражданском законодательстве есть такое понятие, как «рента». Именно она является инструментом, с помощью которого многие старики могут обеспечить себе вполне нормальную и даже беззаботную жизнь.

Конечно, решиться на заключение договора пожизненной ренты не просто — ведь человеку кажется, что он отдает свою судьбу в руки других людей, и в каком-то смысле это действительно так. Но если делать все юридически грамотно, то бояться ничего не нужно. Человека, заключившего такой договор, защищает закон, и, если договор ренты составлен верно, он обеспечит безбедное будущее, а главное — заботу и уход. Самое важное в этом деле — найти такого человека, которому действительно можно доверять.

Статья 554 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) определяет суть затронутых нами отношений следующим образом: по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически **выплачивать получателю ренту в виде определенной**

денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Последняя может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Говоря простым языком, пожилой человек, имеющий в собственности квартиру, может передать ее в собственность другому человеку взамен на пожизненное содержание с иждивением. Конкретный перечень «иждивения» определяется по взаимному соглашению сторон в договоре, на плательщика ренты может быть возложена обязанность по уборке квартиры, покупке продуктов питания, приготовлении пищи и пр.

Согласно ст. 555 ГК договор ренты **подлежит нотариальному удостоверению**, а договор, предусматривающий



Photo.ByMedia.Net

отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, — **государственной регистрации**. Согласно ст. 567 ГК допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких лиц, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор ренты — вещь, несомненно, выгодная. Однако заранее сложно предугадать, которая из сторон получит наибольшую выгоду.

Так, плательщику ренты договор позволяет, к примеру, приобрести имущество в собственность, выплата

ренты будет напоминать чем-то рассрочку платежа. Однако здесь существуют определенные риски. Может, конечно, получиться так, что на приобретении жилого помещения будет сэкономлена большая сумма. Но в случае, если, к примеру, пожизненная рента растянется на долгие годы, можно и переплатить вдвойне за это помещение.

Возможны и случаи появления «непредвиденных» родственников получателя ренты. Как показывает практика, часто сразу после заключения договора у пожилого человека неожиданно появляются дальние родственники, которые активно настраивают его против плательщика ренты. А поскольку люди в преклонном возрасте, как правило, легко внушаемы, многие из них идут на поводу и подают судебные иски о расторжении договора.

В качестве причины расторжения указываются невыполнение обязательств со стороны плательщика

ренты (к примеру, несвоевременная уплата ренты, покупка некачественных продуктов и т.д.). Практика показывает, что, даже имея на руках чеки, подтверждающие покупку лекарств, еды, одежды, доказать, что все это покупалось именно для получателя ренты, трудно, и в **основном суды становятся на сторону пожилых людей**. В результате плательщик ренты остается и без квартиры, и без потраченных денег, ведь в соответствии с законом при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств право собственности переходит обратно к получателю ренты, а **плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов**, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Для пожилого человека договор ренты выгоден тем, что он получает дополнительную прибавку к пенсии,

уход и при этом продолжает проживать в своей квартире, свободно ей пользуется. Однако для пожилых людей, заключивших договор ренты, присутствует риск стать жертвами мошенников, которые всячески будут способствовать тому, чтобы квартира поскорее перешла в их полную собственность. К сожалению, имеют место и случаи, когда плательщики ренты действительно не выполняют договорных условий.

Для того чтобы заключенный договор ренты в последствии не был головной болью для обеих сторон, необходимо **четко и как можно более подробно оговорить в нем права и обязанности каждой из сторон**. И лучше всего заключать его с уже знакомыми и проверенными людьми. Как показывает практика, договор ренты чаще всего заключают одинокие пенсионеры, которые по тем или иным причинам остались без поддержки родных и близких и которые в силу своего возраста нуждаются в постоянном уходе.

Так или иначе, перед заключением сделки надо помнить, что договор ренты — тяжелое бремя для обеих сторон. Получателям ренты тяжело привыкнуть к мысли, что они уже не являются собственниками квартиры. Плательщиков ренты нередко страшит неизвестность. Тем, кто уже сегодня заинтересован поднятой нами темой, **советуем обратиться к нотариусу**, там вы получите более подробную консультацию по вопросам заключения, удостоверения и расторжения всех разновидностей договоров ренты.

Елена ЖЕГАЛИК,
заведующая Государственной
нотариальной конторой № 1
Советского района
г. Минска



Управ Дом

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

Формат журнала — А4.
Периодичность издания — 1 раз в месяц.

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 26.07.2012 № 6

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

Скидки

В зависимости от количества выходов	2 номера	5%
	3 номера	7%
	4 номера	9%
	5 номеров	11%
	6 номеров	13%
Размещение рекламы на условиях предоплаты или взаимозачета	10%	
При размещении рекламного модуля на всю страницу (170x250)	20%	
При размещении рекламного модуля на 1/2 страницы (170x123)	10%	
При параллельном размещении рекламы в журнале «Личный юрист»	20%	

Наценка

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

тел.: (8 029) 393 84 97
(8 029) 722 43 59

e-mail: mail@statut.by

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.