

ЛИЧНЫЙ ЮРИСТ

№ 05 / 2012

В
домашнюю
библиотеку

Управляешь «ссудным» автомобилем?
Застрахуй ответственность!

Хорошо иметь бизнес
в деревне!

Когда договор купли-продажи квартиры
может быть расторгнут

Приобретение права
на «свой» земельный участок



**Журнал «Личный юрист»
№ 5, май 2012 г.**

**Учредитель, редакция
и издатель:**

ООО «Издательский дом
«СТАТУТ»

Тел.: (8 017) 310 31 29
e-mail: mail@statut.by

С июля 2010 г. по декабрь 2011 г.
издавался в печатном виде.

С января 2012 г. выходит как
электронный журнал.

Периодичность выхода —
1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.

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

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

Рукописи не рецензируются
и не возвращаются.

Здравствуйте, уважаемые друзья!

Мы рады приветствовать вас в очередном номере нашего электронного издания — журнала «Личный юрист». Надеемся, что, как всегда, из него вы сможете извлечь для себя много полезной и интересной информации.

Сегодня мы посчитали нужным вернуться к теме нарушения нанимателями порядка и сроков выплаты заработной платы. В большей степени материал посвящен вопросам расчетов с работниками при увольнении, когда наниматель, расторгнув по той или иной причине трудовые отношения с работником, перестает считать себя обязанным перед последним. Между тем, как свидетельствует судебная практика, отстоять свое право на законно причитающееся вознаграждение за труд в большинстве случаев можно. Главное в этом деле — не бояться требовать свое.

Наши постоянные читатели знают, что жилищной тематике мы уделяем внимание в каждом номере. Например, в апреле мы рассказывали о порядке совершения операций с недвижимостью. Сегодня, уважаемые друзья, вы узнаете, в каких случаях договор купли-продажи квартиры все-таки может быть расторгнут или признан недействительным.

Внимания, думаем, заслуживает и материал о порядке приобретения права на земельный участок в результате длительного владения. В этом несколько запутанном вопросе наш постоянный автор — адвокат Ксения Кобаса — расставляет все точки над «i». Поэтому, если так получилось, что вы бесхозяйственно пользуетесь земельным участком, обязательно прочтите этот материал.

Полезного чтения!

Редакция

От редакции	1
-----------------------	---

Экспресс-анализ

Жук А.

Хорошо иметь бизнес в деревне!	3
--	---

Уважай закон

Белявский С.

Обращение к нотариусу до обращения в суд при взыскании налогов не обязательно	5
--	---

Буюевич И.

Жаловаться не запрещается.	7
------------------------------------	---

Юрист — автомобилисту

Белявский С.

Управляя автомобилем по договору ссуды, застрахуй ответственность!	8
---	---

Трудимся и судимся

Шишко А.

Долг платежом красен: обязанности нанимателей по расчетам с работниками	11
--	----

Имею право

Кобаса К.

Приобретение права на земельный участок в результате длительного владения	15
--	----

Жилье мое

Нилова А.

Ваш выбор — спокойствие в любой ситуации!	20
---	----

Буюевич И.

Спрашивайте — и вам ответят	22
---------------------------------------	----

Жук А.

Когда договор купли-продажи квартиры может быть расторгнут или признан недействительным	23
--	----

Хорошо иметь бизнес в деревне!

Александр ЖУК,
аттестованный юрист, магистр права

Вы давно мечтаете начать свой бизнес, но не знаете, где его «прописать»? Возможно, с этим вам поможет определиться Декрет Президента Республики Беларусь от 07.05.2012 № 6 «О стимулировании предпринимательской деятельности на территории средних, малых городских поселений, сельской местности» (далее — Декрет № 6). С даты вступления этого документа в силу (1 июля 2012 г.) хозяйственная деятельность в регионах станет более выгодной.

Декрет № 6 устанавливает ряд существенных льгот для коммерческих организаций и ИП, зарегистрированных на территории средних, малых городских поселений, сельской местности и осуществляющих там свою деятельность. Этот документ можно расценивать как еще один шаг на пути либерализации условий ведения бизнеса. Несомненно, он активизирует предпринимательскую активность в регионах, а это означает, что туда пойдут новые инвестиции, там появятся новые рабочие места. С другой стороны, что также не менее важно, сельскохозяйственные предприятия, зарегистрированные в последнее время, получают новые возможности для развития, минимизировав свои расходы. Это прямая дорога к самоокупаемости, прибыльности и возможной приватизации.

Для целей Декрета № 6 под территорией средних, малых городских поселений, сельской местности (далее — сельская местность) **понимается вся территория Республики Беларусь**, за исключением территории городов Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жодино, Жлобин, Лида, Минск, Могилев, Мозырь, Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск.

Льготы применяются также для филиалов и представительств, созданных и осуществляющих свою деятельность в сельской местности и имеющих отдельный баланс, но распространяются они только на деятельность, осуществляемую обособленным подразделением.

Льготы будут действовать в течение 7 календарных лет с даты регистрации субъекта хозяйствования или принятия решения о создании филиала (представительства).

Для применения льгот **необходимо, чтобы реализуемые товары (работы, услуги) были собственного производства**. Это обстоятельство должно подтверждаться сертификатом продукции (работ, услуг) собственного производства, который выдается Белорусской торгово-промышленной палатой, ее унитарными предприятиями.

Какие же именно льготы светят тем, кто решит заняться бизнесом подальше от столицы и крупных городов? Согласно Декрету № 6 **субъекты хозяйствования в сельской местности освобождаются от:**

— налога на прибыль (составляет 18%) — только при наличии раздельного учета выручки и затрат и представления в налоговый орган сертификата;

— уплаты подоходного налога (составляет 12%) — только для ИП при наличии раздельного учета доходов;

— уплаты госпошлины за выдачу лицензий на право осуществления отдельных видов деятельности (800 000 белорусских рублей за одну лицензию), а также за внесение изменений и дополнений в лицензию (400 000 белорусских рублей);

— уплаты налога на недвижимость (составляет 1%) — только по объектам, расположенным в сельской местности; для освобождения обособленных подразделений от

налога на недвижимость объекты недвижимости должны находиться на балансе подразделения;

— обложения ввозными таможенными пошлинами и НДС товаров, ввозимых на территорию Беларуси в качестве вклада в уставные фонды коммерческих организаций, зарегистрированных в сельской местности;

— обязательной продажи иностранной валюты (в настоящее время юридические лица и ИП осуществляют обязательную продажу иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в размере 30% суммы выручки в иностранной валюте);

— обязанности заключать сделки на биржевых торгах ОАО «Белорусская универсальная товарная биржа», как это предусмотрено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.06.2004 № 714 «О мерах по развитию биржевой торговли на товарных биржах».

Для субъектов хозяйствования, использующих упрощенную систему налогообложения либо уплачивающих единый налог, а также уплачивающих единый налог для производителей сельскохозяйственной продукции и сбор за осуществление деятельности по оказанию услуг в сфере агротуризма, **льготы не применяются**. При этом областными Советами депутатов рекомендовано устанавливать понижающие коэффициенты в размере не более 0,5 к ставкам единого налога, если деятельность осуществляется в сельской местности.

Субъекты хозяйствования в регионах также **получают право:**

— самостоятельно определять условия, объемы, виды закупаемого сырья, комплектующих и материалов, а также условия, объемы и виды реализации произведенной продукции, товаров (работ, услуг) собственного производства;

— самостоятельно определять поставщиков или покупателей;

— страховать свои имущественные интересы у страховых организаций, страховых брокеров, созданных за пределами Республики Беларусь.

Декрет № 6 также **упрощает порядок продажи незавершенных объектов недвижимости, принадлежащих государству**. Земельные участки под такими объектами будут предоставляться в аренду без проведения аукциона и без взимания платы за право заключения договора аренды. Многолетние насаждения, расположенные на таком земельном участке, будут передаваться покупателю на безвозмездной основе. Если объекты недвижимости будут приобретаться для организации производства или реализации



продукции собственного производства, то покупателям **будет предоставляться рассрочка оплаты на срок до 5 лет** со дня заключения договора купли-продажи. Правда, при этом предусматривается ежемесячная индексация платежей. Условием предоставления рассрочки является принятие покупателем обязательства по организации производства товаров и (или) их реализации. К сожалению, размеры платежей в период рассрочки и порядок их определения Декрет № 6 не устанавливает.

Не всем, однако, можно рассчитывать на перечисленные выше льготы и преференции. Так, нормы Декрета № 6 **не распространяются** на банки, инвестиционные фонды, страховые организации; профессиональных участников рынка ценных бумаг; резидентов свободных экономических зон и Парка высоких технологий, специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал»; а также на коммерческие организации, ИП, обособленные подразделения юридических лиц в части осуществления ими:

- риэлтерской деятельности;
- деятельности в сфере игорного бизнеса;
- лотерейной деятельности;
- деятельности по организации и проведению электронных интерактивных игр;
- производства и (или) реализации подакцизных товаров;
- производства и (или) реализации ювелирных изделий из драгоценных металлов и (или) драгоценных камней;
- изготовления ценных бумаг, денежных знаков и монет, почтовых марок;
- деятельности в рамках простого товарищества и (или) хозяйственной группы.

Еще раз напомним, что Декрет № 6 вступает в силу **1 июля 2012 г.**

Итак, вы хотите открыть свой бизнес и все еще не знаете, где?..

Обращение к нотариусу до обращения в суд при взыскании налогов не обязательно

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

Статьей 59 Общей части Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК) установлено право налогового или таможенного органа обратиться в общий или хозяйственный суд с иском о взыскании налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика (иного обязанного лица), за исключением имущества плательщика (иного обязанного лица), порядок обращения взыскания на которое определен ст. 56–58 НК.

Как отмечено в указанной статье, при необходимости соблюдения установленного законодательными актами порядка предварительного внесудебного разрешения дела налоговый или таможенный орган вправе обратиться к нотариусу с заявлением о совершении исполнительной надписи о взыскании налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика (иного обязанного лица), за исключением имущества плательщика (иного обязанного лица) — организации. Таким образом, ст. 59 НК **предоставляет налоговым и таможенным органам право выбора порядка** взыскания сумм задолженностей с плательщиков — физических лиц: в нотариальном или судебном.

Является ли в подобном случае обращение к нотариусу за получением исполнительной надписи обязательным досудебным порядком урегулирования спора? Анализ приведенной статьи позволяет утверждать, что нет. Подтверждением тому служит исключение, закрепленное в п. 9 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел в хозяйственном суде первой инстанции» (далее — постановление № 6). Согласно этой норме если законодательными актами или договором для определенных категорий споров установлен досудебный порядок их урегулирования, в соответствии со ст. 6

Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь условием реализации права на обращение в хозяйственный суд является соблюдение такого порядка, за исключением обращения в хозяйственный суд в случаях, предусмотренных законодательными актами, прокурора, государственного органа, органа местного управления и самоуправления, иного органа в целях защиты государственных и общественных интересов, а также интересов юридических лиц, иных организаций, ИП и граждан.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ИМНС к индивидуальному предпринимателю Б. о взыскании суммы задолженности за счет денежных средств на расчетном счете должника в банке. В обоснование предъявленного требования налоговый орган ссылаясь на неисполнение индивидуальным предпринимателем обязательства по уплате налоговых платежей и невозможность произвести взыскание иным способом.

Как следовало из материалов дела, у ИП Б. по состоянию на 31.01.2012 имелась задолженность по налогам, сборам (пошлинам), иным обязательным платежам, пеням в сумме 724 679 986 рублей. Размер указанной задолженности подтверждался решением ИМНС,

которое налогоплательщиком в установленном порядке обжаловано не было. В добровольном порядке решение ИМНС налогоплательщик не исполнил.

В соответствии со ст. 37 НК неисполнение или ненадлежащее исполнение плательщиком (иным обязанным лицом) налогового обязательства являются основаниями для применения мер принудительного исполнения налогового обязательства и уплаты соответствующих пеней, а также для применения к указанному лицу мер ответственности в порядке и на условиях, установленных законодательством. При этом согласно ст. 59 НК налоговый орган вправе обратиться в хозяйственный суд с иском о взыскании налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика (иного обязанного лица). Взыскание налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика (иного обязанного лица) — физического лица **производится последовательно в отношении:**

- денежных средств на счетах в банке;
- наличных денежных средств;
- дебиторской задолженности ИП, заработной платы и иных доходов физического лица;
- имущества, не участвующего непосредственно в процессе производства товаров (работ, услуг);
- иного имущества, не указанного выше, за исключением имущества, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание.

Согласно представленным налоговым органам доказательствам остаток денежных средств на расчетном счете ИП Б. в банке составляло заявленную в иске сумму.

Налоговый орган просил взыскать задолженность по налогам с должника за счет денежных средств на расчетном счете ИП Б. в банке.

В своем отзыве на исковое заявление ответчик указал на необходимость соблюдения обязательного досудебного порядка урегулирования спора путем обращения налогового органа за совершением исполнительной надписи нотариуса. Суд посчитал, что **этот довод не может быть принят во внимание** по причине следующего.

В соответствии со ст. 59 НК налоговый или таможенный орган вправе обратиться в общий или хозяйственный суд с иском о взыскании налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика. При необходимости соблюдения установленного законодательными актами

порядка предварительного внесудебного разрешения дела налоговый или таможенный орган вправе обратиться к нотариусу с заявлением о совершении исполнительной надписи о взыскании налога, сбора (пошлины), пени за счет имущества плательщика (иного обязанного лица), за исключением имущества плательщика (иного обязанного лица) — организации. Таким образом,

предварительное досудебное обращение за совершением исполнительной надписи является правом, а не обязанностью налогового органа.

Кроме того, в соответствии с п. 9 постановления № 6 соблюдение досудебного урегулирования споров не является обязательным условием реализации права на обращение в хозяйственный суд в случаях, предусмотренных законодательными актами, государственного органа, иного органа в целях защиты государственных интересов.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя налогового органа, возражения ответчика на основании п. 1 ст. 22 НК **суд посчитал нужным требование налогового органа удовлетворить**, взыскав с ИП Б. сумму задолженности по налогам за счет денежных средств на расчетном счете должника в установленном законом порядке.

В связи с удовлетворением заявленного требования и освобождением истца от уплаты государственной пошлины при подаче заявления с ИП Б. также было взыскано в доход республиканского бюджета 525 000 рублей государственной пошлины.

Вместе с тем с учетом размера подлежащей в последующем взысканию государственной пошлины за рассмотрения иска в суде (5% цены иска, но не менее 15 базовых величин) подобные требования, безусловно, целесообразнее заявлять в приказном порядке, где размер государственной пошлины фиксирован 2 и 5 базовыми величинами в зависимости от размера требований. Кроме того, на наш взгляд, налоговым органам следует активнее использовать свое право на обращение к нотариусу за совершением исполнительной надписи по незначительным требованиям, поскольку размер государственной пошлины по подобным требованиям составляет 5% от размера взыскиваемой задолженности.

Жаловаться не запрещается



Можно ли как-то обжаловать решение налогового органа в случае несогласия с таким решением? Каков порядок обжалования?

Решения налоговых органов, действия (бездействие) их должностных лиц могут быть обжалованы плательщиками в вышестоящий налоговый орган или вышестоящему должностному лицу в порядке подчиненности и (или) в суд. Обжалование решений налоговых органов и действий (бездействия) их должностных лиц, принятые (осуществленные) в административном процессе, то есть при рассмотрении дел об административном правонарушении и вынесении постановлений по ним, осуществляется на основании норм Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

В Налоговом кодексе Республики Беларусь (далее — НК) не предусмотрены специальные требования к содержанию письменной жалобы плательщика. Следовательно, в этих вопросах нужно руководствоваться нормами Закона Республики Беларусь от 18.07.2011 № 300-З «Об обращениях граждан и юридических лиц». Письменная жалоба плательщика **должна содержать:**

- наименование вышестоящего налогового органа (должность, фамилию, имя, отчество вышестоящего должностного лица), которому подается жалоба;
- фамилию, имя, отчество (полное наименование) плательщика, его место жительства (место нахождения);
- наименование документа (жалоба);
- указание на обжалуемое решение или обжалуемые действия (бездействие), нормы нарушенных актов законодательства, суть допущенных нарушений законодательства, обстоятельства (факты) и документы, подтверждающие незаконность или необоснованность решения или действий (бездействия);
- информацию о результатах предыдущего рассмотрения жалобы (если таковое имело место);
- конкретное требование заявителя в отношении незаконного решения, неправомерных действий (бездействия);
- дату и подпись заявителя.

К жалобе **прилагаются:**

- копия обжалуемого решения;
- копии документов, подтверждающих незаконность или необоснованность решения или действий (бездействия);
- копии ответов, полученных при предыдущей подаче аналогичной жалобы (при наличии таковых)*.

Подача жалобы в вышестоящий налоговый орган или вышестоящему должностному лицу не исключает права на подачу жалобы в суд. Обжалование решения налогового органа, действий (бездействия) его должностных лиц в судебном порядке осуществляется в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Республики Беларусь или Хозяйственным процессуальным кодексом Республики Беларусь.

Жалоба на решение налогового органа, действия (бездействие) его должностных лиц может быть подана в вышестоящий налоговый орган, вышестоящему должностному лицу налогового органа **в течение 30 календарных дней со дня его вынесения (совершения)**. Пропуск срока подачи такой жалобы является основанием для отказа в ее рассмотрении. Но если срок пропущен по уважительной причине, по вашему заявлению он может быть восстановлен.

Жалоба плательщика рассматривается вышестоящим налоговым органом или вышестоящим должностным лицом налогового органа **в течение одного месяца со дня ее получения**. К слову, жалоба в вышестоящий налоговый орган или вышестоящему должностному лицу налогового органа не облагается государственной пошлиной.

Жалоба на решение налогового органа в хозяйственный суд может быть подана ИП и юридическим лицом в течение одного года со дня его вынесения.

Жалоба на решение налогового органа, действия (бездействие) его должностных лиц в суд общей юрисдикции может быть подана физическим лицом, не являющимся ИП, **в течение одного месяца** со дня получения отказа в удовлетворении жалобы, при отсутствии ответа — со дня истечения месячного срока после подачи жалобы, а в случае если решение, действие (бездействие) не обжаловалось во внесудебном порядке — со дня, когда заявителю стало известно о нарушении его права.

Но если вы на самом деле собираетесь спорить с налоговым органом, то настоятельно рекомендуем вам обратиться за помощью к адвокату. Так будет надежнее.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

* Более подробно см.: Подгруша В. Если жаловаться — то по правилам. — Личный юрист. — № 11, 12, 2011. — Примеч. ред.

Управляя автомобилем по договору ссуды, застрахуй ответственность!

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

В соответствии со ст. 643 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ссудодатель обязан предоставить вещь в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и ее назначению. Вещь предоставляется в безвозмездное пользование со всеми ее принадлежностями и относящимися к ней документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

По договору безвозмездного пользования арендная плата, как известно, отсутствует.

Статьей 649 ГК установлено, что ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы по ее содержанию, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования. Данное положение **особенно касается вопросов обязательного страхования ответственности владельцев транспортных средств.**

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску Белорусского бюро по транспортному страхованию к ЧТУП «К» о взыскании с ответчика понесенных расходов по

возмещению вреда, комиссионного вознаграждения, выплаченного банку, расходов на оплату услуг эксперта.

Как следовало из материалов дела, работником ответчика гражданином Н. на транспортном средстве ГАЗ было совершено ДТП. Данное обстоятельство подтверждалось справкой ГАИ. Потерпевшим являлся гражданин К. Транспортное средство **принадлежало ответчику на основании договора безвозмездного временного пользования**, заключенного с гражданином З.

В соответствии со ст. 643 ГК к договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила, предусмотренные в том числе п. 1 ст. 586 ГК, согласно которым арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества.

Как следует из содержания ст. 649 ГК, ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы по ее содержанию, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования. При этом исходя из содержания ст. 651 ГК

ссудодатель отвечает за вред, причиненный третьему лицу в результате использования вещи, только если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя.

В соответствии с договором безвозмездного временного пользования автомобиля ответчик обязался страховать, уплачивать страховые взносы и получать страховое возмещение за переданное ему транспортное средство. Но **на момент совершения ДТП гражданская ответственность ответчика застрахована не была.**

Согласно ст. 817 ГК страхование осуществляется в добровольном порядке на основании договоров страхования, заключаемых страхователем со страховщиком, если иное не установлено законами или актами Президента Республики Беларусь. В случаях, когда законами или актами Президента Республики Беларусь на указанных в них лиц возлагается обязанность по страхованию жизни, здоровья или имущества либо своей гражданской ответственности (обязательное страхование, за исключением обязательного государственного страхования),



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

страхование осуществляется в соответствии с законами и актами Президента Республики Беларусь. Кроме того, согласно ст. 825 ГК законами или актами Президента Республики Беларусь на указанных в них лиц может быть возложена обязанность страховать свою гражданскую ответственность, которая может наступить вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц либо вследствие нарушения договоров с другими лицами.

Положением о страховой деятельности в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 25.08.2006 № 530 (далее — Положение о страховой деятельности), **установлен порядок и условия проведения обязательного страхования** гражданской ответственности владельцев транспортных средств за вред, причиненный юридическим и физическим лицам при использовании этих средств в дорожном движении на территории Республики Беларусь.

Согласно ст. 819 ГК по договору страхования одна сторона (страховщик) обязуется при наступлении предусмотренного законодательством или договором события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или третьему лицу (застрахованному лицу, выгодоприобретателю), в пользу которого заключен договор, причиненный вследствие этого события ущерб застрахованным по договору имущественным интересам (произвести страховую выплату в виде страхового возмещения или страхового обеспечения) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы, лимита ответственности), а другая сторона (страхователь) обязуется уплатить обусловленную договором сумму (страховой взнос, страховую премию).

Как следует из ст. 827 ГК, если лицо, на которое возложена обязанность страхования, не осуществило его или заключило договор страхования на условиях, ухудшающих положение выгодоприобретателя по сравнению с условиями, определенными законами и актами Президента Республики Беларусь,

оно при наступлении страхового случая несет ответственность перед выгодоприобретателем на тех же условиях, на каких должно было бы быть выплачено страховое возмещение либо страховое обеспечение при надлежащем страховании.

В соответствии с п. 178 Положения о страховой деятельности страховщик (Белорусское бюро) имеет право требования в пределах выплаченных сумм к юридическому или физическому лицу, ответственному за причинение вреда, в случае использования транспортного средства в дорожном движении без заключения договора страхования. Кроме того, в соответствии со ст. 948 ГК юридические лица и граждане, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих (использование транспортных средств и др.), **обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности**, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

Размер причиненного ущерба в результате ДТП подтверждается актом о страховом случае, актом осмотра транспортного средства, заключением о размере вреда, платежными поручениями, счетами.

Как установил суд, во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст. 10 ГК и Приложения к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчика была направлена претензия об уплате суммы задолженности, которую последний оставил без ответа.

На момент рассмотрения дела задолженность ответчика составляла заявленную в иске сумму, доказательства погашения этой задолженности представлены не были.

При данных обстоятельствах суд посчитал, что исковые требования о взыскании с ответчика понесенных расходов по возмещению вреда, комиссионного вознаграждения, выплаченного банку, расходов на оплату услуг эксперта **были обоснованными и подлежащими удовлетворению.**

В завершение отметим, что в отличие от договора ссуды, в отношении договора аренды транспортного средства без экипажа в ст. 617 ГК прямо указано, что если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства без экипажа, арендатор несет расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией.



Являетесь членом жилищного кооператива или товарищества собственников? Посоветуйте своему председателю подписаться на журнал «УправДом», который находится в свободном доступе на сайте www.statut.by

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»



УНП 191297522

Долг платежом красен: обязанности нанимателей по расчетам с работниками

**Александр ШИШКО, главный специалист
юридического отдела
Гродненского областного объединения профсоюзов**

В соответствии со ст. 42 Конституции Республики Беларусь лицам, работающим по найму, гарантируется справедливая доля вознаграждения в экономических результатах труда в соответствии с его количеством, качеством и общественным значением, но не ниже уровня, обеспечивающего им и их семьям свободное и достойное существование.

Заработная плата — это вознаграждение за труд, которое наниматель обязан выплатить работнику за выполненную работу в зависимости от ее сложности, количества, качества, условий труда и квалификации работника с учетом фактически отработанного времени, а также за периоды, включаемые в рабочее время. Это определено ст. 57 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее — ТК).

На нанимателя на законодательном уровне возложена обязанность, выплачивать заработную плату работникам в сроки, установленные коллективным договором, соглашением или трудовым договором (контрактом). В частности, ст. 73 ТК предусмотрена регулярная выплата заработной платы **не реже двух раз в месяц**. Но для отдельных категорий работников законодательством могут быть определены и другие сроки выплаты заработной платы. Например, п. 4 Декрета Президента Республики Беларусь от 26.07.1999 № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины» выплата заработной платы лицам, работающим по контракту, производится регулярно в дни, определенные коллективным договором (соглашением), трудовым договором (контрактом), но не **реже одного раза в месяц**.

Почему отработанное остается неоплаченным?..

Несмотря на установленные трудовым законодательством требования о регулярной выплате нанимателями заработной платы, имеют место случаи нарушения этих требований. Так, например, нередки случаи отказа нанимателем произвести выплату заработной платы за фактически отработанное время, в связи с чем работники вынуждены обращаться за защитой своих прав в комиссию по трудовым спорам или суд.

Пример

Решением суда по иску гражданина К., оператора автомоечного комплекса, с ООО «А» была взыскана невыплаченная заработная плата в размере 763 210 рублей за 205 отработанных часов в период работы с 08.08.2009 по 18.12.2009.

Поводом для вынесения такого решения стали следующие обстоятельства.

Между гражданином К. и ООО «А», нанимателем и ответчиком по делу был заключен трудовой контракт, согласно которому устанавливалась повременная оплата труда в размере 3 723 рублей за один час. Согласно графику работы сотрудников комплекса все сотрудники, за исключением директора, работали два дня подряд, после чего два дня отдыхали. При этом обеденное

время было установлено с 14.00 до 17.00, то есть более двух часов. Данное положение являлось прямым нарушением требований ст. 134 ТК, которая гласит следующее:

работникам предоставляется в течение рабочего дня перерыв для отдыха и питания продолжительностью не менее 20 минут и не более 2 часов, который используется работником по своему усмотрению и в рабочее время не включается.

Однако в ходе судебного заседания было установлено, что автоматический комплекс работал ежедневно без выходных с 08.00 до 20.00 с субботы по четверг, а в пятницу с 8.00 до 23.00 **без перерыва на обед.**

Принятое решение суд мотивировал тем, что продолжительность обеденного перерыва работников была установлена в нарушение трудового законодательства. Как выяснилось в судебном заседании, гражданин К. и другие работники в обеденное время выполняли свои трудовые обязанности, но оплата за лишние часы им не производилась. Поэтому суд посчитал, что требование о взыскании с ООО «А» заработной платы за отработанное время подлежит удовлетворению.

Вышестоящей судебной инстанцией решение суда первой инстанции было оставлено без изменения, а кассационная жалоба ООО «А» без удовлетворения.

Увольняешь — отдай все, что положено!

Частью 1 ст. 77 ТК установлено правило, согласно которому в случае увольнения работника все выплаты, причитающиеся ему от нанимателя, производятся в день увольнения, а работникам, которые в день увольнения не работали, соответствующие выплаты должны производиться не позднее следующего дня после предъявления им требования о расчете. При этом **не имеет значения вид заключенного с работником трудового договора:** бессрочный это договор или контракт, по основной работе или по совместительству, и даже если это договор о временной или сезонной работе.

Пример

Гражданка А. обратилась в суд с иском о взыскании невыплаченной премии. Истица пояснила, что 11.02.2010 она была принята на работу бухгалтером на время декретного отпуска основного работника. Приказом руководителя предприятия от 31.05.2010 она была уволена с работы 03.06.2010 по соглашению сторон (п. 1 ст. 35 ТК).

В последующем на основании приказа от 10.06.2010 на предприятии была произведена выплата денежных средств в виде премии за апрель 2010 г. руководителям и специалистам в размере 20%. Упомянутым приказом постановлено бухгалтеру А. премию не начислять и не выплачивать как уволенной по соглашению сторон. Месяц спустя на основании приказа от 12.07.2010 на предприятии была произведена выплата денежных средств в виде премии за май 2010 г. руководителям и специалистам предприятия в размере 30%, за исключением работников, уволенных по соглашению сторон.

Оба приказа издавались по результатам финансово-хозяйственной деятельности соответственно за апрель и май 2010 г. на основании действовавшего на предприятии Положения о премировании. Этим документом, который ранее был утвержден директором ООО «Г» по согласованию с председателем профкома, устанавливался порядок начисления и лишения премиальных выплат работникам организации. При этом в Положении **отсутствовали такие основания лишения премии, как увольнение работника по соглашению сторон.**

Требование гражданки А. о взыскании с ответчика премиальных выплат судебной инстанцией было признано обоснованным. Свое решение о взыскании с ООО «Г» в пользу истицы премиальных выплат в полном объеме в сумме 271 710 рублей суд обосновал тем, что истица в апреле и мае 2010 г. состояла в трудовых отношениях с ответчиком, а законных оснований невыплаты ей премии не имелось. Представитель ООО «Г» утверждал в судебном заседании, что согласно Положению увольнение работника по желанию и увольнение работника по соглашению сторон влечет за собой одни и те же последствия в виде лишения премии. Однако эти утверждения были признаны судом несостоятельными, поскольку они противоречат ТК.

В пользу гражданки А. с ответчика по делу были взысканы также расходы по оказанию юридической помощи в размере 100 000 рублей.

Хочу дам, хочу — нет?

Как ни удивительно, но на практике встречаются также и случаи, когда наниматели считают выплату заработной платы, среднего заработка за время трудового отпуска, сумм, причитающихся работнику при увольнении, и других сумм своим правом, а не обязанностью, и производят эти выплаты по собственному усмотрению руководителя предприятия (организации). Однако следует обратить внимание, что

в соответствии со ст. 55 ТК при организации труда работников на нанимателя возложена обязанность не только рационально использовать труд работника, но и выплачивать заработную плату в сроки и размерах, установленных законодательством, коллективным договором, соглашением или трудовым договором.

Пример 1

В соответствии с трудовым договором с 01.04.2009 гражданин Б. работал бетонщиком в ОДО «Н». Приказом нанимателя от 11.02.2010 № 29-К он был уволен с работы 11 февраля 2010 г. по собственному желанию (ст. 40 ТК). Однако причитающаяся ему заработная плата за отработанное время выплачена не была. Поскольку нанимателем в день увольнения не был произведен окончательный расчет, гражданин Б. обратился в суд по месту нахождения ОДО «Н» с иском о взыскании выплат, причитающихся ему при увольнении, а также среднего заработка за задержку расчета при увольнении.

В ходе судебного разбирательства ответчик признал заявленные требования обоснованными. Стороны разрешили конфликт заключением мирового соглашения, которое впоследствии было утверждено определением суда. ОДО «Н» согласилось выплатить в оговоренный срок гражданину Б. в возмещение заработной платы в сумме 1 267 470 рублей, средний заработок за задержку расчета при увольнении в сумме 200 000 рублей и судебные расходы в сумме 50 000 рублей.

Здесь же стоит особо акцентировать внимание на том, что уже сама задержка расчета нанимателем при увольнении является нарушением трудового законодательства: в случае



Photo: ByMedia.Net

непроизведения по вине нанимателя причитающихся работнику при увольнении выплат в день увольнения, как того требует ст. 77 ТК,

работник вправе взыскать с нанимателя средний заработок за каждый день их задержки, а в случае невыплаты части суммы — пропорционально невыплаченным при расчете денежным суммам.

Пример 2

В суд с иском о взыскании заработной платы, выходного пособия, компенсации за неиспользованный отпуск, среднего заработка за задержку расчета при увольнении к ОАО «Г» обратился работник данного предприятия гражданин Ж., который был уволен с работы в связи с ликвидацией организации. В день увольнения, 10 июня 2011 г., с ним не был произведен окончательный расчет по заработной плате за период с 01.04.2011 по 10.06.2011, не были выплачены выходное пособие и компенсация за неиспользованный отпуск.

Решением суда с ОАО «Г» в пользу гражданина Ж. были взысканы:

- невыплаченная заработная плата при увольнении за апрель, май и июнь 2011 г.;
- выходное пособие;
- компенсация за неиспользованный отпуск в размере 3 159 817 рублей;
- средний заработок за задержку расчета при увольнении за период с 10.06.2011 по 10.08.2011 в размере 1 002 029 рублей.

Как известно, при увольнении работника, независимо от основания, нормой ч. 1 ст. 179 ТК установлена обязанность нанимателя выплатить работнику денежную компенсацию в случае неиспользования или использования не полностью трудового отпуска. При этом, как правило,

денежной компенсации подлежат все неиспользованные трудовые отпуска, на которые имел право работник в период работы у данного нанимателя.

Практика, правда, свидетельствует, что нанимателями очень часто нарушается данное требование законодательства.

Сроки давности

Обращение работника о взыскании денежных сумм за задержку расчета должно осуществляться с соблюдением установленного законодательством срока давности. Для защиты нарушенных прав работника ст. 242 ТК **установлен 3-месячный срок** для обращения в комиссию по трудовым спорам (КТС) или суд. Месячный срок установлен для защиты права работника в суде по делам об увольнении. Указанные сроки исковой давности не могут быть изменены по соглашению сторон. В случае пропуска по уважительным причинам указанных сроков, они могут быть восстановлены соответственно комиссией по трудовым спорам или судом (ч. 4 ст. 242 ТК). В судебной практике имеют место случаи, когда работнику отказывается в восстановлении установленного срока для обращения за защитой нарушенных прав.

Пример

Между гражданином С. и КУП «Р» 03.03.2008 был заключен трудовой контракт сроком на один год, который в последующем был продлен по 02.03.2012. В должностные обязанности

работника входила организация обеспечения предприятия всеми необходимыми для его производственной деятельности материально-техническими ресурсами. При выполнении своих должностных обязанностей и доставке товара на склад гражданин С. также производил погрузочно-разгрузочные работы, которые не оплачивались нанимателем.

В заявленных в суде требованиях истец просил взыскать заработную плату за период с 03.03.2008 по 01.07.2011, полагая, что имело место совмещение профессий мастера и грузчика.

Представителем КУП «Р» было заявлено возражение относительно применения срока исковой давности. В этой связи гражданин С. просил суд восстановить срок для обращения за защитой нарушенного права, указав, что только в мае 2011 г. ему стало известно, что погрузочно-разгрузочные работы ему не оплачены.

Однако решением суда от 18.08.2011 истцу было отказано в восстановлении срока исковой давности, что повлекло и отказ в удовлетворении исковых требований.

В заключение отметим, что при рассмотрении подобных споров КТС или судом **не освобождают нанимателя от ответственности** за задержку расчета при увольнении такие обстоятельства, как:

- болезнь или нахождение в отпуске бухгалтера, способного произвести расчет;
- отсутствие денежных средств на расчетном счете предприятия;
- невозмещение нанесенного нанимателю ущерба;
- невозврат полученного в служебное пользование материальных ценностей;
- наличие распоряжения (приказа) руководителя о приостановлении выплаты и др.

Наниматель также будет нести ответственность и тогда, когда он задержал выплату не всех полагающихся работнику сумм, а только их часть. Также особо отметим, что

наниматель не в праве через локальные нормативные акты, по соглашению с работником, ни в коллективном договоре (соглашении) уменьшить размер ответственности за задержку расчета при увольнении.

В случае их принятия такие акты и договоры (соглашения) являются недействительными.

Приобретение права на земельный участок в результате длительного владения

Ксения КОБАСА, адвокат Минской областной юридической консультации № 2

С принятием в 2008 году Кодекса Республики Беларусь о земле (далее — КоЗ) в законодательстве об охране и использовании земель нашей страны появился новый способ возникновения прав на земельные участки — приобретение прав на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени.

В силу ст. 44 КоЗ граждане Республики Беларусь, у которых отсутствует документ о предоставлении земельного участка либо документ, удостоверяющий право на земельный участок, или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок, но которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют земельным участком как своим собственным в течение 15 и более лет, имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок в частную собственность или получить его в пожизненное наследуемое владение, аренду в сложившейся границе и (или) размере. При этом нужно помнить, что **предельные размеры земельных участков закреплены в ст. 36 КоЗ**. Они зависят от целей, для которых испрашивается и предоставляется земельный участок.

Появление в КоЗ ст. 44 было воспринято землепользователями весьма оптимистично. Не разобравшись в содержании статьи и в механизме ее действия, многие граждане посчитали, что смогут получить в установленном порядке права на землю, которой они пользовались самовольно, да еще самостоятельно выбрать вид права. Как следствие, появились заявления в исполнительные комитеты, отказы

в удовлетворении таких заявлений, а в результате — и судебные споры, заканчивающиеся не в пользу граждан.

Между тем для достижения желаемого результата землепользователю стоило бы не только изучить интересующую его норму законодательства, но и уметь правильно интерпретировать эту норму, понять, как она действует. Надеемся, что как раз в этом наша статья и поможет читателям.

Случаи беститульного владения земельным участком

Для возникновения права на земельный участок по законодательству Республики Беларусь требуются и решение о его предоставлении, и правоудостоверяющие документы. Однако законодательством предусмотрены случаи, когда само решение о предоставлении является единственным документом, подтверждающим обоснованность владения. Так, право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории, огороженности, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, осуществляется на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого государственным органом, осуществляющим государственное

регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

Норма ст. 44 КоЗ предусматривает 3 варианта беститульного владения.

В первом речь идет о ситуации, когда право на земельный участок не возникло в силу того, что земельный участок не был предоставлен лицу в установленном законодательством порядке решением местного исполнительного комитета, то есть **у лица отсутствует первоначальное основание для возникновения права на землю**. Если не говорить о самозахвате земельного участка, о котором речь в данной статье не идет, то на практике такая ситуация возможна, например, если за гражданином (обычно в сельской местности) числится домовладение, но решения о предоставлении земельного участка для его обслуживания не принималось. В похозяйственных книгах, которые велись в сельских исполнительных комитетах, могут содержаться сведения о том, что за гражданином числится это домовладение (указываются также хозяйственные постройки) и определенное количество земли, которой гражданин пользуется. Владение землей в этой ситуации, конечно, будет беститульным, но **противоправным оно не является**.

Во втором случае право на земельный участок не возникло либо не перешло в силу отсутствия свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, выдаваемого организацией по государственной регистрации документа, удостоверяющего права на земельные участки, выдаваемого в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, в том числе до 1 февраля 2006 г. То есть в этом случае **гражданин просто не обратился за государственной регистрацией возникновения, перехода своего права**, вследствие чего оно и не возникло (не перешло). Также в рассматриваемом случае на практике встречаются ситуации, когда у гражданина есть только решение о предоставлении земельного участка, но земельный участок не создан в установленном законодательством порядке, не имеет границ, не зарегистрирован.

Вместе с тем, если есть решение о предоставлении земельного участка, но возникновение права не зарегистрировано, владение нельзя считать в полной мере беститульным, по крайней мере его нельзя

считать самовольным захватом земельного участка, так как ранее не существовало пресекательных сроков для обращения за государственной регистрацией. Более того, граждане в сельской местности полагали, что решение исполнительного комитета само по себе является документом, удостоверяющим их право.

В третьем случае речь идет о ситуации, когда у гражданина имеется решение о предоставлении земельного участка либо иной предусмотренный законодательством документ (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство), имеются документы, удостоверяющие права на земельный участок, но в силу определенных причин гражданин **пользуется территорией, находящейся за пределами установленных в соответствии с законодательством границ принадлежащего ему земельного участка**. В данном случае беститульность владения действительно имеет место, но не в отношении всего участка, а в отношении части.

Если внимательно вчитаться в ст. 44 КоЗ, то увидим, что ее норма ограничивает возможность приобретения права на земельный участок по давности владения конкретными случаями, а именно:

- отсутствие документа о предоставлении земельного участка;
- отсутствие документа, удостоверяющего право на земельный участок;
- использование земельного участка, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок.

При этом владеть вождеделенным участком необходимо:

- длительно — не менее 15 лет;
- открыто;
- добросовестно;
- непрерывно.

В целях недопущения возникновения прав на самовольно занятые земельные участки норма ч. 2 ст. 44 КоЗ указывает на **конкретные документальные доказательства**, которыми подтверждается добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком: сведения, внесенные в земельно-кадастровую документацию, строительный паспорт и (или) паспорт домовладения и (или) документы об уплате земельного налога.

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

Что значит владеть добросовестно?

Владение всегда признается добросовестным, если владелец не знал и не должен был знать, что он приобретает владение незаконно, не имел правового титула. Однако тот, кто претендует на приобретение имущества в собственность в силу приобретательной давности в момент вступления во владения, зачастую знает, что он не имеет на это правового основания (титула). Понятие добросовестности, прежде всего, соединено с таким признаком, как отсутствие знания владельца о незаконности своего владения. В противном случае владелец будет лицом, умышленно завадевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Полагаем, что

говорить о добросовестности завладения недвижимым имуществом (в том числе и земельным участком) можно лишь в случаях, когда владелец предполагает, что имеющиеся у него правоустанавливающие документы имеют юридическую силу и закрепляют право собственности на недвижимость.

Во всех рассмотренных ситуациях бесхозяйного владения земельным участком, на которые указывается в ст. 44 КоЗ, гражданин предполагает, что пользуется земельным участком на законных основаниях. Ведь правосознание и правопонимание простых землепользователей, к сожалению, не идет в ногу с развитием законодательства об охране и использовании земель. Ввиду этого граждане,

например, полагают, что наличие записей в земельно-кадастровых книгах, похозяйственных книгах сельских исполкомов, решений о предоставлении (выделении) земельных участков, техпаспортов на дома, квитанций об оплате земельного налога действительно достаточно для закрепления их прав на недвижимость.

Между тем ст. 44 КоЗ содержит **исчерпывающий перечень доказательств добросовестности**, открытости и непрерывности владения земельным участком: сведения, внесенные в земельно-кадастровую документацию, либо строительный паспорт и (или) паспорт домовладения и (или) документы об уплате земельного налога.

Однако в случае умышленного захвата гражданин не сможет предоставить документы, подтверждающие добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком, так как завладел им в результате противоправных действий, пускай даже во время не пресеченных со стороны соответствующих органов. Самовольно занятый земельный участок возвращается по принадлежности независимо от срока владения им.

Добросовестность может иметь место и тогда, когда гражданин пользуется территорией сверх размера, предоставленного земельного участка, в силу несоответствия фактических границ земельного участка юридическим. Следствием этого является пользование землями, которые не были предоставлены в установленном порядке. Такое пользование может иметь место при ошибках, допущенных при выполнении работ по установлению границ земельных участков, которые привели к тому, что часть земель в пределах установленных законодательством размеров земельного участка, которыми гражданин пользовался,

не включены в юридические границы земельного участка, отраженные в документах о государственной регистрации. Гражданин **может и не знать**, что часть земельного участка, которым он фактически пользуется, включена в состав земельного участка соседа либо не включена в состав его земельного участка, так как не был ознакомлен с установленными границами земельных участков на местности.

Владение имуществом как своим собственным, в том числе земельным участком — еще один **обязательный признак** приобретения права на землю по давности владения. Применительно к земельному участку, на наш взгляд, владелец должен выполнять все обязанности, установленные в ст. 70 КоЗ, например, использовать земельный участок по целевому назначению, осуществлять мероприятия по охране земель и т.д. Полагаем, что

владеть земельным участком как своим собственным стало возможным для граждан только с 1993 года, а именно с момента вступления в силу Закона Республики Беларусь от 16.06.1993 № 2417-XII «О праве собственности на землю».

Таким образом, об исчислении 15-летнего срока можно вести речь только с 1 сентября 1993 г.

Возможно ли возникновение права собственности в силу ст. 44 КоЗ на участок, находящийся на праве частной собственности или на ином праве у другого гражданина?



Если гражданин сознательно начал осваивать чужой земельный участок, то речь идет о самозахвате, следовательно, будет отсутствовать признак добросовестности. Но допустим, что земельный участок брошен прежним землепользователем (собственником). В этом случае нельзя предоставить участок новому землепользователю, предварительно не прекратив право прежнего землепользователя. После прекращения такого права местный исполнительный комитет будет принимать решение о судьбе земельного участка исходя из норм действующего законодательства, в том числе рассматривать заявление о предоставлении его фактическому пользователю. Представляется сомнительным, что гражданин будет иметь строительный паспорт, паспорт домовладения в данном случае, либо оплачивать земельный налог. Получение указанных документов без ведома государственных органов невозможно. А если последние знают о том, что участок брошен и на нем ведет деятельность иное лицо, то должны быть приняты меры по прекращению права лица, бросившего участок, после чего участок можно предоставить фактическому владельцу в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Открытость и непрерывность

Открытость владения предполагает, что лицо не скрывает своего обладания имуществом перед третьими лицами, владеет, не таясь. Все, кто соприкасался с владельцем и его имуществом, имели возможность наблюдать владение данным имуществом.

В то же время непрерывным будет считаться владение, если оно не прерывалось в течение всего срока. Непрерывность владения означает, что к владельцу не предъявлялся иск собственника об отобрании у него имущества и что он не признавал права собственности на данное имущество другого лица. Очевидно, что

владелец, претендующий на земельный участок по давности владения, не должен совершать действий, свидетельствующих об его устранении от владения и пользования земельным участком.

Об открытости владения может говорить ограждение земельного участка, наличие на нем насаждений и т.д. Открытое владение земельным участком может быть как постоянным, так и сезонным (например, на период посадки, выращивания и сбора урожая). Сезонность не лишает его признака непрерывности.

Беститульное, добросовестное, открытое, непрерывное владение земельным участком как своим собственным должно иметь место **в течение 15 лет**. Исходя из положений ч. 3 ст. 98 КоЗ при исчислении срока владения земельным участком учитывается и период, когда добросовестное и открытое владение земельным участком началось до 1 января 2009 г. и продолжилось после вступления в силу действующего КоЗ.

Вид права, на котором фактический владелец сможет приобрести земельный участок, зависит не только от его собственного желания, но также от местного исполнительного органа, который будет рассматривать заявление гражданина, а значит, и отказать в предоставлении земельного участка на запрашиваемом праве, предложив, например, аренду вместо права пожизненного наследуемого владения и т.п.

Свои особенности имеет порядок возникновения права на земельный участок в силу ст. 44 КоЗ, которая не содержит порядка приобретения земельного участка на перечисленных правах, а лишь указывает на то, что граждане имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок. Вместе с тем в постановлении Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22.12.2011 № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» установлено, что граждане Республики Беларусь, претендующие на приобретение земельного участка в частную собственность, в пожизненное наследуемое владение, аренду на основании ст. 44 КоЗ, **приобретают это право по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа**. Решение исполнительного и распорядительного органа по данному вопросу может быть обжаловано в суд. Следовательно, гражданин должен обращаться с соответствующим заявлением в местный исполнительный орган, наделенный полномочиями по предоставлению земельных участков, предоставить документы (выписки из них), указанные в ст. 44 КоЗ, а в случае отказа обжаловать его в судебном порядке. Суд рассматривает жалобы на отказ



Photo.ByMedia.Net

в предоставлении земельного участка, проверяя этот отказ на соответствие законодательству.

Таким образом, **претендуя на получение земельного участка по давности владения, гражданину необходимо:**

- честно ответить самому себе на вопрос о том, не является ли земля, на которую он претендует, самовольно захваченной;

- проверить, совпадают ли обстоятельства, в силу которых он владеет земельным участком без правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов с обстоятельствами, описанными в ст. 44 КоЗ и нашей публикации;

- проверить, имеются ли документы, которыми в силу закона подтверждается добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком.

Если ответ на первый вопрос будет отрицательный, а на последующие два — положительные, можно смело обращаться в исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка с заявлением о его предоставлении. Правовые основания для приобретения земли по давности владения у вас в таком случае имеются.

Ваш выбор — спокойствие в любой ситуации!

Алла НИЛОВА, начальник отдела по сопровождению реформ в жилищном хозяйстве и работе с населением ГУ «Минское городское жилищное хозяйство»

В настоящее время в Республике Беларусь существует проблема возмещения собственникам и нанимателям жилых помещений, членам организаций застройщиков ущерба, причиненного в результате чрезвычайных ситуаций, в том числе аварий отопительной системы, канализационных, водопроводных сетей, проникновения воды через кровлю, межпанельные швы, трещины в стенах, стыках, что приводит к повреждению жилых помещений, в особенности элементов внутренней отделки жилых помещений.

Для большей части населения из имущества, которым оно располагает, наиболее ценное — жилье. Чрезвычайная ситуация может постигнуть любого: пожар в доме, непредусмотрительные действия соседей, опасные явления природы — все это влечет как эмоциональные переживания, так и значительные непредвиденные расходы. В связи с этим закономерно возникает вопрос: как сберечь свои средства и иметь возможность восстановить свою квартиру в случае внезапного затопления, аварии инженерных систем, пожара в доме и других неприятных ситуаций?

Для решения таких проблем граждане могут воспользоваться новинкой страхового рынка, разработанной ГО «Минское городское жилищное хозяйство» совместно со страховыми организациями, **добровольным страхованием жилых помещений в многоквартирных жилых домах** согласно разработанным страховыми организациями Правилам добровольного страхования квартир в многоквартирных жилых домах и добровольного страхования гражданской ответственности и расходов граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями.

В настоящее время ГО «Минское городское жилищное хозяйство», УП ЖРЭО районов г. Минска совместно со страховыми организациями ведется активная работа по внедрению этой программы в жизнь. В частности, УП ЖРЭО районов г. Минска размещают

информацию о страховых организациях и суммах ежемесячных страховых взносов на лицевой стороне извещений на оплату жилищно-коммунальных услуг. В случае заинтересованности граждан в страховании своей квартиры, они могут обратиться в страховую организацию по телефонам, указанным в информации, размещенной на извещении.

Новинкой указанного вида страхования является то, что

уплата страховой премии страхователями может производиться в рассрочку либо единовременно самостоятельно через банковские учреждения, Белпочту или в едином платеже на оплату жилищно-коммунальных и иных услуг, на основании выставленного извещения.

Срок страхования по договору устанавливается в 1 или 2 года, страховая сумма около 14–15 млн руб., она может быть выплачена гражданину при наступлении страхового случая в зависимости от того, с какой страховой организацией будет заключен договор.

По условиям страхования выплата страховой суммы производится при повреждении либо уничтожении жилых помещений,

в том числе конструктивных элементов, элементов внутренней отделки и установленного оборудования. **К страховым случаям относятся:**

— стихийные бедствия (все опасные явления природы);

— несчастные случаи (пожар, аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, проникновение воды из соседних, не принадлежащих гражданам помещений, через кровлю, межпанельные швы);

— неправомерные действия третьих лиц.

Согласитесь, что максимальный размер возмещения ущерба при наступлении страхового случая в размере 14 –15 млн руб. окажет существенную поддержку в трудную минуту каждому потерпевшему.

Рассмотрим ситуацию, когда сами собственники, наниматели жилых помещений, члены организаций застройщиков окажутся в роли виновника бытового происшествия (пожар, авария сантехнического оборудования). К примеру, в результате страхового случая пострадала соседская квартира, или граждане залили нижерасположенные квартиры и у них возникли обязательства перед соседями по возмещению ущерба.

В этом случае страховая организация предлагает приобрести договор добровольного страхования гражданской ответственности



и расходов граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями на условиях соответствующих Правил. По условиям Правил **причиненный ущерб возмещает не гражданин (виновник), а страховая организация.** Уплату страховой премии на условиях данных Правил можно произвести самостоятельно через банковские учреждения, Белпочту на расчетный счет страховой организации, но только в полном объеме и в зависимости от этажности нахождения используемых жилых помещений.

Порядок заключения договоров добровольного страхования жилых помещений в многоквартирных жилых домах и добровольного страхования гражданской ответственности и расходов граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями, предлагаемый страховыми организациями, представляет собой эффективный способ защиты интересов собственников, нанимателей жилых помещений, членов организаций застройщиков и отличается удобством и простотой в применении.

Чтобы не остаться наедине со своими проблемами

каждому собственнику, нанимателю жилых помещений, члену организаций застройщиков стоит подумать о своевременном приобретении страховой защиты.

Стоимость страховой услуги в расчете на год не дороже проездного билета, а в случае наступления несчастия полученная выплата превысит ее в сотни раз.



Спрашивайте — и вам ответят

? В повседневной жизни почти у всех людей возникают какие-либо вопросы, так или иначе связанные с жильем. Обращаться каждый раз к юристам (адвокатам) обойдется слишком дорого. Но есть же и государственные органы, которые обязаны отвечать на подобные обращения граждан. Кто дает разъяснения по жилищным вопросам?

Государственные органы и организации делятся на два уровня — местные и вышестоящие. По действующим правилам возникшие у граждан вопросы необходимо решать сначала в местном органе (организации). Если они не были решены или решены не так, как следовало, то можно обращаться в вышестоящий орган. Писать туда сразу не стоит: это повлечет потерю времени на пересылку обращения в местный орган.

Законодательством установлен перечень местных и вышестоящих органов и организаций, которые отвечают за рассмотрение обращений граждан в той или иной сфере жизнедеятельности. По жилищным вопросам ответ по существу держат:

1) в сфере жилищного строительства, выдачи льготных кредитов и одноразовых безвозмездных субсидий:

— местный орган — отделы архитектуры и строительства районного (городского) исполкома (администрации);

— вышестоящий орган — комитеты по архитектуре и строительству облисполкомов (Мингорисполкома), Минстройархитектуры, Департамент контроля и надзора за строительством Госстандарта;

2) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории, ведения учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, выделения льготных кредитов на капремонт и реконструкцию жилья, использования чеков «Жилье»:

— местный орган — ЖЭСы и им подобные организации, отделы ЖКХ исполкомов (администраций), отделы жилищной политики и городского хозяйства администраций районов в г. Минске;

— вышестоящий орган — управления (отделы) ЖКХ, жилищной политики, городского хозяйства облисполкомов (Мингорисполкома), Минжилкомхоз;

3) в сфере газоснабжения:

— местный орган — РУП «Мингаз» и аналогичные предприятия в областях, их структурные подразделения, отделы энергетики и топлива облисполкомов (Мингорисполкома);

— вышестоящий орган — ПО «Белтопгаз», Министерство энергетики;

4) в сфере электроснабжения:

— местный орган — РУП «Минскэнерго» и аналогичные предприятия в областях, их структурные подразделения, отделы энергетики и топлива облисполкомов (Мингорисполкома);

— вышестоящий орган — ПО «Белэнерго», Министерство энергетики;

5) в сфере теплоснабжения:

— местный орган — РУП «Минскэнерго» и аналогичные предприятия в областях, их структурные подразделения, отделы ЖКХ районных (городских) исполкомов, управления ЖКХ облисполкомов (Мингорисполкома);

— вышестоящий орган — ПО «Белэнерго», Минжилкомхоз, Министерство энергетики;

6) в сфере государственной регистрации недвижимого имущества:

— местный орган — РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и аналогичные предприятия в областях,

— вышестоящий орган — РУП «Национальное кадастровое агентство», Госкомимущество.

Кроме наименования органа и его адреса в обращении необходимо указать также свои фамилию, имя, отчество, место жительства (работы, учебы), фабулу дела, суть возникшей проблемы, конкретную просьбу. Обращение должно быть подписано его автором. Если проблема уже рассматривалась ранее, то надо приложить копии полученных ответов, а в своем запросе кратко изложить суть этих ответов, указать причины несогласия с выводами в них.

Письменное обращение может быть оставлено без рассмотрения, если его автор позволил себе в нем бранные выражения или изложил его плохим, не поддающимся прочтению почерком. Анонимке ход будет дан только в том случае, если в ней будет содержаться информация о преступлении.

Письменное обращение считается рассмотренным по существу, если в результате его рассмотрения в соответствии с законодательством решены все изложенные в обращении вопросы, приняты надлежащие меры по защите прав и законных интересов автора обращения, и ему дан письменный ответ.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Когда договор купли-продажи квартиры может быть расторгнут или признан недействительным

Александр ЖУК, аттестованный юрист,
магистр права

Сделки с недвижимостью — вещь весьма ответственная. Но иногда граждане (особенно самые самонадеянные из них, те, которые не обращаются в таких делах за помощью к специалистам) попадают в весьма неприятные ситуации, когда возникает желание «закрутить фарш обратно в мясорубку». Возможно ли это? Законодательство Республики Беларусь предусматривает немало оснований, при наличии которых договор купли-продажи квартиры можно расторгнуть или признать недействительным в судебном порядке.

Существенное изменение обстоятельств

Расторжение договора купли-продажи возможно при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении этого договора. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Например, при заключении договора продавец гарантировал, что отсутствуют обременения в отношении квартиры: жилье не находится в залоге, не является предметом судебного разбирательства, на квартиру не наложен запрет на отчуждение, отсутствуют претенденты, которые могли бы каким-то образом ограничить право собственности покупателя. Однако через определенное время после совершения сделки появляется лицо, допустим, освободившееся из мест лишения свободы, которое ранее было зарегистрировано в квартире. Бывший заключенный регистрируется в квартире, что автоматически влечет к ее обременению новым пользователем. Если бы покупатель на момент сделки знал о таком будущем ограничении своих прав, безусловно, он никогда бы не купил потенциально обремененную квартиру. Данные обстоятельства могут послужить

основанием для расторжения договора и возврата сторон в первоначальное положение (покупатель получает обратно деньги, а продавец — квартиру). Однако

такие последствия наступают только в том случае, если стороны не определили иное в договоре купли-продажи и если им не удалось договориться во внесудебном порядке.

Требование о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный договором, а при его отсутствии — в 30-дневный срок. В любом случае только суд расторгает договор в связи с существенным изменением обстоятельств. При этом **расторжение договора возможно только при наличии одновременно следующих условий:**

— в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

— изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения;

— исполнение договора без изменения его условий повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

— из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Отсутствие воли стороны на совершение сделки

Законодательство допускает совершение сделки купли-продажи квартиры по доверенности. Доверенностью для целей купли-продажи квартиры признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами, удостоверенное нотариусом. В доверенности должны быть указаны место и дата ее совершения (подписания), фамилии, собственные имена, отчества и адрес места жительства представителя и представляемого. Что касается доверенности на продажу квартиры, то в ней

обязательно указываются место нахождения квартиры, оговаривается цена, за которую представитель вправе ее продать, и другие условия продажи или право представителя заключить договор за цену и на условиях по его усмотрению.

Также в доверенности может быть определен порядок расчета денежными средствами (получить их представителю либо перечислить в банк на имя представляемого и т.п.), указано на право представителя получать справки и документы для удостоверения договора и т.д.

Все полномочия представителя **излагаются максимально ясно и полно.**

Срок действия доверенности не может превышать 3 лет. Если срок действия в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение 1 года со дня ее совершения. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, недействительна.

Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью. Но **доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, также должна быть нотариально удостоверена.** Срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, не может превышать срока действия основной доверенности. Передавший

полномочия другому лицу должен известить об этом выдавшего доверенность и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшего полномочия ответственность за действия лица, которому он передал полномочия, как за свои собственные.

Действие доверенности прекращается вследствие:

- истечения срока действия доверенности;
- отмены доверенности лицом, выдавшим ее;
- отказа лица, которому выдана доверенность;
- смерти гражданина, выдавшего доверенность, объявления его умершим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;

— смерти гражданина, которому выдана доверенность, объявления его умершим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Доверитель может в любое время отменить доверенность или передоверие, а представитель — отказаться от нее. Соглашение об отказе от этих прав недействительно. С прекращением доверенности теряет силу передоверие.

Доверитель, впоследствии отменивший доверенность, обязан известить об ее отмене представителя, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность. Для отмены доверенности или передоверия лицо, выдавшее доверенность, должно подать нотариусу по месту удостоверения доверенности заявление об отмене доверенности.

Среди вариантов злоупотреблений представительством можно выделить **подделку доверенности, несообщение представителем продавца покупателю о том, что доверенность была отозвана** и т.п. Во всех перечисленных случаях договор купли-продажи квартиры может быть признан судом недействительным.

Сделка совершена недееспособным гражданином

Сделка, совершенная гражданином, ранее признанным судом недееспособным вследствие психического расстройства, недействительна. Соответственно, покупатель получает обратно деньги, а продавец — квартиру. Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны. Однако

в интересах недееспособного гражданина совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина.

По общему правилу при совершении сделки нотариус и регистратор проверяют дееспособность сторон.

Если имеются основания предполагать, что участник (участники) сделки не может понимать значения своих действий или руководить ими, а сведений о признании лица недееспособным не имеется, то регистрация сделки будет отложена, а нотариус (регистратор) будут выяснять, имеется ли решение суда о признании гражданина недееспособным. О наличии решения суда о признании гражданина недееспособным **направляется запрос в орган опеки и попечительства** по месту жительства гражданина, в отношении которого истребуются сведения.

В случае обращения за удостоверением сделки гражданина, находящегося в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не может понимать значение своих действий или руководить ими, в удостоверении сделки может быть отказано независимо от наличия судебного постановления о признании лица недееспособным.

Сделки под угрозой и кабальные сделки

Для признания сделки недействительной как совершенной под влиянием угрозы необходимо наличие психического воздействия на лицо с целью понуждения к заключению сделки.

Стечением тяжелых обстоятельств (кабальность сделки) может считаться такое имущественное положение лица, которое вынудило его осознанно и добровольно заключить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона сделки сознательно воспользовалась.

Пример

Собственник жилого дома был вынужден продать его кредиторам сына, который не мог вернуть взятые в долг деньги. Под влиянием морального давления, телефонных угроз, опасаясь за свою жизнь и жизнь своего сына, собственник дома продал его гораздо ниже рыночной стоимости. При этом даже часть денег продавцом получена не была.

Кредитор позволил проживать бывшему хозяину в доме еще более 3 лет, в течение которых бывший владелец оплачивал все расходы по содержанию



имущества, оплате коммунальных и иных услуг. После неудачной попытки самостоятельного выселения кредитор обратился в суд с иском об устранении со стороны бывшего собственника препятствий в пользовании недвижимостью.

В интересах бывшего хозяина **прокурором был подан иск о признании договора купли-продажи недействительным.**

Из материалов дела следовало наличие долга перед кредитором, в счет которого уже были переданы жилой дом и определенная денежная сумма, о чем свидетельствовала сохранившаяся расписка. Наличие психологического давления подтвердилось показаниями не заинтересованных в исходе дела лиц. В совокупности эти и другие доказательства устанавливали факт совершения сделки на крайне невыгодных условиях под влиянием угроз. Иск прокурора был удовлетворен, а право собственности кредитора на квартиру было признано недействительным.

При этом необходимо отметить, что

при признании сделки недействительной по данному основанию потерпевшему возвращается другой стороной все полученное ею по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре возмещается стоимость в деньгах.

Имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшееся ему в возмещение переданного другой стороне, обращается в доход Республики Беларусь. При невозможности передать имущество в доход Республики Беларусь в натуре взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный ему реальный ущерб.

ЛИЧНЫЙ ЮРИСТ

Научно-популярный электронный журнал по вопросам жилищного, трудового, наследственного, семейного и иных отраслей права, рассчитанный на широкий круг читателей.

Формат журнала — А4.

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 02.01.2012 № 2.

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

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

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

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

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.