

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Что нового в новом
Жилищном кодексе

Специфика договоров
строительства помещений
в составе организации застройщиков

Капитальный ремонт:
как определить сроки?

№3 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

- А. Жук
Что нового принесет новый Жилищный кодекс. 2

В ладах с законом

- С. Белявский
Порядок переустройства и перепланировки
жилых помещений. 5

Stsus Quo

- С. Мощук
Специфика договоров строительства помещения
в составе организации застройщиков 10

Мой дом — моя крепость

- С. Белявский
Как определяются сроки капитального ремонта 18
- А. Нилова
Реформирование столичного ЖКХ:
много сделано, но еще больше предстоит 25
- С. Белявский
Кто в ответе за неисправный кран:
случай из судебной практики 28

Nota Bene

- А. Жук
Аренда коммерческой недвижимости:
как избежать ошибок? 32

Журнал «УправДом»
№ 3, май – июнь 2012 г.

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

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в 2 месяца.

Распространяется бесплатно.

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

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

Рукописи не рецензируются
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

Что нового принесет новый Жилищный кодекс?

В последний день мая текущего года во втором чтении Палатой представителей Национального собрания Республики Беларусь был одобрен проект нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК). Он несет значительный ряд изменений в жилищных отношениях. И хотя документу, перед тем как он вступит в силу, еще предстоит пройти ряд юридических процедур, в том числе подписание Главой государства, уже с определенной уверенностью можно говорить о некоторых новшествах, которые ожидают наших граждан в этой сфере.

Как будем платить?

Новый ЖК к жилищно-коммунальным услугам относит коммунальные услуги, техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с заключенными договорами. В коммунальные услуги включаются горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, пользование лифтом, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов.

Техническое обслуживание **не входит в состав коммунальных услуг, оплачивается отдельно** и представляет собой эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества жилых домов, уборку и освещение вспомогательных помещений жилых домов, придомовой территории, а также ремонт усовершенствованных покрытий проездов, проходов, уход за зелеными насаждениями. Перечень работ, связанных с техническим обслуживанием, и периодичность их выполнения будут установлены

Советом Министров. Техническое обслуживание будет оплачиваться соразмерно общей площади жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги возникает:

- у собственника жилого помещения — со дня возникновения права собственности;
- у нанимателя — со дня заключения договора найма;
- у члена организации застройщиков — со дня сдачи дома (квартиры) в эксплуатацию.

Для тех, кто проживает в государственном жилье, **дополнительно к оплате жилищно-коммунальных услуг предусмотрена оплата за пользование жилым помещением**. Ее размер будет установлен отдельным нормативным правовым актом. Плата за пользование жилым помещением будет вноситься соразмерно общей площади жилого помещения.

Текущий ремонт будет оплачиваться исходя из фактических затрат, а капитальный ремонт — ежемесячно в доле, соразмерной общей площади жилого помещения.

 <p>Черкас Плюс ТИПОГРАФИЯ</p> <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», УНП 180455049 ЛП №023300552778 до 4.10.2015 г.</p>	<p>УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ</p> <p>7-цветная печать</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ • УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 	<p>ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> • БУКЛЕТЫ • ЖУРНАЛЫ • ЛИСТОВКИ • ПАПКИ • ПЛАКАТЫ • КАЛЕНДАРИ • БЛАНКИ • ОТКРЫТКИ • ВИЗИТКИ • ЯРЛЫКИ • НАКЛЕЙКИ • ЭТИКЕТКИ
	<p>ТИСНЕНИЕ</p>	<p>ВЫСЕЧКА</p>

Извечный вопрос — ремонт

В проекте нового ЖК определены два вида ремонта:

- **капитальный ремонт** — комплекс работ, связанных с восстановлением основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданий и сооружений, их конструктивных элементов, инженерного оборудования, утраченных в процессе эксплуатации;

- **текущий ремонт** — комплекс технических и организационных мероприятий, производимых в целях предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений.

Таким образом, капитальный ремонт направлен на восстановление утраченных свойств зданий и сооружений, а текущий ремонт — на недопущение утраты их свойств. Капитальный ремонт **отнесен к существенным условиям договора найма жилого помещения**, то есть без этого пункта договор найма не может считаться заключенным.

За нанимателями государственных жилых помещений сохранена обязанность производить капитальный и текущий ремонт за свой счет. Если при капитальном ремонте многоквартирного жилого дома квартиры, принадлежащая гражданину на праве собственности, не может быть сохранена, этому гражданину

по его выбору за счет средств инвестора (застройщика), предоставляется право на:

- получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также денежной компенсации в случае, если стоимость предоставляемой квартиры меньше стоимости утрачиваемой квартиры;

- получение денежной компенсации не ниже размера затрат, необходимых для строительства квартиры в многоквартирном жилом доме взамен утрачиваемой квартиры.

В случае выбора денежной компенсации это право может быть реализовано только с согласия совершеннолетних членов семьи, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), и органов опеки и попечительства, если в сносимом жилье зарегистрированы несовершеннолетние.

Периодичность и продолжительность капитального ремонта по-прежнему устанавливается техническими нормативными правовыми актами.

Выселение собственником членов семьи

Со вступлением в силу нового ЖК в том виде, в котором он одобрен нижней палатой Парламента, собственник жилого по-

мещения приобретет право выселить достигших 18 лет членов своей семьи **без предоставления им другого жилого помещения**. В свою очередь, членами семьи будут считаться:

- супруг, супруга, дети и родители;
- другие родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании их членами семьи;
- иные граждане, не менее 5 лет проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

Выселение будет возможно, если члены (бывшие члены) семьи систематически (2 и более раза в течение года) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически нарушают правила пользования жилым помещением, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме. Выселение будет возможно **только в судебном порядке**, при отсутствии права собственности на жилое помещение, и если меры административного воздействия оказались безрезультатными.

Собственник жилого помещения приобретает право выселить достигших 18 лет членов своей семьи **с предоставлением им другого жилого помещения** — это будет возможно, если члены семьи собственника имеют в данном населенном пункте другое жилое помещение, принадлежащее им на праве собственности, отвечающее санитарным и техническим требованиям. Если им принадлежит доля в праве общей собственности на жилое помещение собственника, то выселение произведено быть не может.

Собственник жилого помещения приобретает также право **выселить бывших членов своей семьи без**

предоставления им другого жилого помещения. К бывшим членам семьи ЖК относит членов семьи собственника, проживавших и продолжающих проживать в жилом помещении, переставших быть членами семьи в результате расторжения брака, лишения родительских прав либо расторжения письменного соглашения о признании членами семьи. Если бывший член семьи собственника жилого помещения не имеет доли в праве общей собственности на это жилое помещение, то он может быть выселен по требованию собственника без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением либо письменным соглашением о признании членом семьи.

Однако собственник жилого помещения не всегда сможет воспользоваться своим правом. Новый ЖК предоставит гарантии бывшим членам семьи собственника в том случае, если у них отсутствует право пользования иным жилым помещением, а также если их имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют им обеспечить себя иным жилым помещением. В таких случаях **суд вправе установить срок, в течение которого за бывшими членами семьи сохраняется право пользования жилым помещением**.

Общей гарантией является согласие органов опеки и попечительства при выселении лиц с несовершеннолетними детьми.

В последующем мы продолжим анализ основных изменений, которые внесет в жилищные отношения новый ЖК.

Александр ЖУК,
аттестованный юрист,
магистр права

Порядок переустройства и перепланировки жилых помещений

Стремление любого человека сделать условия своего проживания более комфортными и приспособленными само по себе вполне нормально. Главное здесь — не навредить окружающим, а то и себе самому. А чтобы так не произошло, в вопросах совершенствования своего жилища необходимо руководствоваться действующим законодательством.

В соответствии со ст. 64 и 118 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться в целях повышения благоустройства жилого помещения и допускаются с согласия нанимателя и проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, местного исполнительного и распорядительного органа, а в домах организаций граждан-застройщиков — с разрешения органов управления этих организаций. При этом переустройство и перепланировка жилых помещений в многоквартирных жилых домах осуществляются **только с разрешения местных исполнительных и распорядительных органов.**

С 2007 года данные вопросы детально регулируются Положением о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2006 № 1805 (далее — Положение). Следует отметить, что в Положение уже 6 раз вносились изменения и дополнения (последние в июне 2011 г.). На наш взгляд, это говорит о востребованности данного документа гражданами.

Что такое переустройство и перепланировка?

Согласно Положению **под переустройством** понимается изменение существующих инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) в жилом помещении и конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ. **Под перепланировкой** понимают изменение существующего планировочного решения в процессе выполнения ремонтно-строительных работ. Лицо, которое вправе поднимать вопрос о перепланировке и переустройстве, названо в Положении **инициатором.**

Необходимо помнить о сложности работ по переустройству и перепланировке, а также последствиях их выполнения. В переустроенной квартире может измениться устойчивость несущих конструкций, тяга вентиляционных каналов и шахт и т.п. Все это, в свою очередь, может повлечь крайне неблагоприятные последствия для всех проживающих в доме жильцов. Само выполнение таких работ должно быть технически осуществимо. Работы должны производиться

специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию. Именно поэтому государство строго контролирует данную сферу.

Положение условно подразделяет все виды работ по переустройству и планировке на три вида, которые схематически представлены в таблице.

Таблица

Условия проведения работ	1-я группа	2-я группа	3-я группа
Разрешение местного исполнительного и распорядительного органа	Не требуется	Требуется	Требуется
Разработка проектной документации	Не требуется	Не требуется	Требуется

К I группе работ относятся:

- установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;
- устройство подвесных (натяжных) потолков;
- устройство и демонтаж стационарных шкафов и антресолей;
- установка вентиляционных приборов;
- замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники) и напольных покрытий;
- замена электрических плит и санитарно-технического оборудования;
- демонтаж ванны и установка душевой кабины, перенос существующей и (или) установка дополнительной водоразборной арматуры, замена внутриквартирных трубопроводов водоснабжения и канализации.

Кроме того, по согласованию с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией застройщиков, специализированными организациями (органами), обслуживающими жилой дом, производятся следующие ремонтно-строительные работы:

- установка индивидуальных приборов учета воды (согласование с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией застройщиков);

- замена оконных и балконных заполнений фасадов жилых домов, а также устройство неотапливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий (требуется только согласование с местным территориальным органом архитектуры и градостроительства);
- установка усиленных и дополнительных входных дверей в помещение (требуется только согласование с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, организацией застройщиков);
- замена газовых плит, установка индивидуального прибора учета газа (требуется только согласование с обслуживающей организацией газового хозяйства).

К II группе работ относятся работы по разборке существующих и устройству новых перегородок.

К III группе относятся работы по:

- установке (демонтажу) стационарного инженерного оборудования;
- устройству и замене систем водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации, мусороудаления, газоудаления, вентиляции;
- устройству гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- устройству балконов и лоджий;
- изменению в несущих конструкциях.

Получение разрешения

Переустройство и перепланировка помещений в многоквартирных жилых домах производятся с разрешения местного исполнительного и распорядительного органа, а в домах организаций граждан-застройщиков — с разрешения органов управления этих организаций в порядке, установленном Положением. Получение такого разрешения относится к административным процедурам. Перечень необходимых документов, предоставляемых в местный исполнительный и распорядительный орган, установлен п. 1.1.21 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан». В соответствии с данной нормой **необходимо предоставить:**

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- письменное согласие совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с заявителем, на переустройство и (или) перепланировку помещения;
- план-схему или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, составленный в произвольной форме;
- письменное согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации — для члена организации застройщиков, не являющегося собственником жилого помещения.

Разрешение выдается **бесплатно**, срок его действия не ограничен.

Рассмотрение заявления проводится в течение 1 месяца.

Согласно ст. 64 ЖК отказ нанимателя или совершеннолетних членов его семьи на переустройство или перепланировку жилого помещения может быть оспорен

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

в судебном порядке, если имеется разрешение наймодателя на переустройство или перепланировку.

При рассмотрении заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в помещение представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра составляется акт технического осмотра, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое помещение, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этого помещения. Такой акт составляется в произвольной форме, подписывается инициатором, представителями организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

В соответствии с п. 18 Положения отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на переоборудование и (или) перепланировку может быть обжалован в порядке, установленном законодательством об административных процедурах.

Проектирование и производство работ

После того как разрешение получено, можно приступать к разработке соответствующего проекта в проектной организации.

Проект в последующем также должен быть согласован в установленном порядке.

Перед выполнением работ, предусмотренных проектом, инициатор обязан заключить договор на осуществление технического надзора с организацией, имеющей соответствующее специальное разрешение (лицензию). Работы по переустройству и перепланировке помещения, кроме нелицензируемых видов работ, **должны выполняться на основании договора подряда** с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующие специальные разрешения (лицензии), а также с обязательным оформлением в установленном порядке актов на скрытые работы.

Завершение работ по переустройству и перепланировке, подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, форма которого утверждается Министерством архитектуры и строительства. Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнителем и распорядительным органом на основании письменного заявления гражданина не менее чем за 30 дней до начала приемки выполненных работ приемочной комиссией. Дату начала и окончания работы этой комиссии определяет гражданин с участием подрядчика, учитывая установленный срок приемки выполненных работ.

В состав приемочной комиссии входят представители заявителя, генерального подрядчика (подрядчика), генерального проектировщика (проектировщика), организации, осуществляющей технический надзор, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, и представители местного исполнительного и распорядительного органа. По заявлению инициатора в состав комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

Недопустимость переустройства и перепланировки

В соответствии с п. 4 Положения **запрещено переустройство и перепланировка:**

- с нарушением действующих строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- приводящих к снижению несущей способности конструкций (оснований фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, простенков, конструкций крыш и плоских кровель), а также гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;
- влекущих за собой нарушение режима работы систем вентиляции, дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;
- по устройству жилых помещений без естественного освещения; установке перегородок, попадающих в оконные проемы;
- по установке в помещении дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет увеличение предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома;
- по изменению цветового решения фасада жилого дома;
- ведущих к снижению эксплуатационной пригодности конструкций здания, технической долговечности и сохранности отдельных помещений или жилого дома;
- если жилой дом в установленном порядке признан непригодным для проживания и не подлежит восстановлению.

Переустройство и перепланировка помещений в домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, производятся в порядке, определенном Положением, а также по согласованию с собственником (наймодателем, органом управления жилых домов)

Малые архитектурные формы для двора

и детское игровое оборудование

из дерева

www.playcomplex.by

(+375) 29 622 73 32

(+375) 29 674 44 75

(+375) 29 729 49 86

ИП Гоголь Г.П. УНП 190077347

материальной ценности, которым подписаны охранные обязательства, и на основании разрешения Министерства культуры.

Ответственность

Самовольное переустройство и перепланировка помещений запрещены п. 29 Положения. Лицо, осуществившее самовольное переустройство и перепланировку помещения, несет ответственность согласно ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях. Такие нарушения в зависимости от тяжести последствий (снижение несущей способности конструктивных элементов зданий, переоборудование вентиляционных шахт и каналов) влекут **наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин**, а на юридическое лицо — от 30 до 50 базовых величин.

Кроме того, в соответствии со ст. 64, 118 ЖК наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, обязан за свой счет привести

это жилое помещение в прежнее состояние. Как следует из содержания п. 29 Положения, эти работы производятся нарушителем в соответствии с порядком производства и приемки в эксплуатацию работ по переустройству и перепланировке помещения, установленным Положением.

Также необходимо помнить о том, что незаконное переустройство и перепланировка, причинившие ущерб в крупном размере (свыше 100 базовых величин) либо существенный вред правам и законным интересам граждан или государственным и общественным интересам, **расценивается как самоуправство и может повлечь уголовную ответственность** по ст. 383 Уголовного кодекса Республики Беларусь. Наказанием за самоуправство являются общественные работы, или штраф, или исправительные работы на срок до 2 лет, или арест на срок до 6 месяцев.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
судья хозяйственного суда
Гродненской области

Специфика договоров строительства помещения в составе организации застройщиков

Впервые норма о договоре строительства помещения в составе организации застройщиков была упомянута в п. 1.3 Указа Президента Республики Беларусь от 09.08.2011 № 346 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» (далее — Указ № 346). Тогда в п. 26 Положения об организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 (далее — Положение об организациях застройщиков), было внесено дополнение, в соответствии с которым организация застройщиков обязана обеспечить заключение договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков с каждым ее членом в порядке и на условиях, определенных Советом Министров Республики Беларусь.

В свою очередь Правительство во исполнение Указа № 346 приняло постановление от 05.11.2011 № 1490 «О порядке и условиях заключения договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков». В соответствии с п. 1 данного постановления организация застройщиков после ее государственной регистрации обязана заключить с каждым ее членом договор строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков и определить в этом договоре **следующие существенные условия:**

- предмет договора;
- сроки (число, месяц, год) начала и завершения строительства, основания и порядок их изменения;
- стоимость жилого (нежилого) помещения, основания и порядок ее изменения;

- порядок расчетов;
- порядок возврата денежных средств (паенакоплений) в случае расторжения договора;
- права и обязанности сторон;
- порядок изменения и расторжения договора;
- ответственность сторон.

Министерству архитектуры и строительства на основании п. 2 данного постановления вменялась в обязанность разработка и утверждение примерной формы соответствующего договора. Впоследствии примерная форма договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков (далее — договор) была утверждена постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 01.12.2011 № 55 (далее — постановление № 55). Этот документ должен был вступить в силу после его официального

опубликования, но на момент написания данного материала он так и не был опубликован.

В данном материале мы предлагаем свою правовую оценку примерному договору строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков. Правда, перед тем как приступить к его анализу, хотелось бы обратить внимание читателя на несколько принципиально важных вещей.

Причем здесь юрлица и что такое «пай»?

В соответствии с п. 3 Положения об организации застройщиков к таким организациям относятся жилищно-строительные кооперативы и жилищные кооперативы (далее — ЖСК и ЖК). При этом ЖСК создаются в целях строительства многоквартирных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.



ЖК создаются в целях приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, их эксплуатации и управления ими.

Кооперативы как таковые, в том числе кооперативы потребительские, являются организациями, объединяющимися на добровольных началах путем внесения вступительных и паевых взносов в целях выполнения уставных задач и удовлетворения материальных и духовных потребностей своих членов. Одним из основных признаков кооператива является наличие пайщиков. Принципиальной чертой потребительских кооперативов является наличие пайщиков, не связанных с личным трудовым участием. **К основным принципам создания и деятельности потребительских кооперативов относятся также следующие:**

- объединение лиц, а не капиталов;
- основа создания и существования — членство в кооперативе;
- основная цель деятельности — некоммерческая (некоммерческие организации);
- обслуживание интересов своих членов — пайщиков;
- получаемые доходы от предпринимательской деятельности не распределяются между членами, а используются для выполнения общих целей, то есть не являются предпринимательской прибылью.

ЖСК в зависимости от первопричины их создания **делятся на две группы:**

1) формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаваемые по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, других государственных органов, иных государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам;

2) создаваемые по инициативе граждан, граждан и юридических лиц, ИП, в состав которых принимаются граждане

как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на таком учете, а также юридические лица и ИП.

Членство юридических лиц и ИП в организациях застройщиков используется в законодательстве нашей страны с момента вступления в силу Положения об организациях застройщиков. Ранее членами организаций застройщиков могли быть только граждане. Однако **включение юридических лиц и ИП в состав организаций застройщиков, на наш взгляд, не соответствует природе жилищной строительной кооперации.**

Потребительский кооператив является некоммерческой организацией, понятие членства в которой характеризует учредителей и пайщиков. Если учредителями организаций застройщиков станут юридические лица и ИП, то с какой целью? Цель создания организации застройщиков — строительство жилого дома, последующая эксплуатация и управление им. Цели деятельности юрлиц (коммерческих организаций) и ИП — извлечение прибыли. Таким образом, участие юрлиц и ИП в членстве организаций застройщиков противоречит природе потребительских кооперативных отношений. В отношении ИП это тем более непонятно в связи с тем, что ими являются физические лица. Если ИП участвует в строительстве квартиры в составе организации застройщиков для себя, то он абсолютно ничем не отличается от физического лица, и их хозяйственный статус не имеет никакого значения. Если квартира строится с целью ее последующей сдачи по договору найма — действует принцип некоммерческих отношений потребительской кооперации. Жилые помещения в организациях застройщиков не строятся с целью их последующей эксплуатации в гражданском обороте. В данной ситуации участие юрлиц и ИП с определенной оговоркой не отличается от участия в долевом строительстве с последующей организацией товарищества собственников. Поэтому,

на наш взгляд, норма об участии юрлиц и ИП в составе организаций застройщиков требует серьезного осмысления и практического учета.

Что касается пая, то этот термин в потребительском кооперативе, в том числе ЖСК, имеет двойственный характер. По мнению ряда юристов, пай — это не просто денежная сумма, передаваемая гражданами в собственность кооператива для строительства дома (денежный пай), а и постоянное пользование кооперативной квартирой (так называемый натуральный пай). Денежный пай является собственностью кооператива. Указанная характеристика пая, или в терминологии Положения об организациях застройщиков — паенакопления, характерна для жилищно-строительных, жилищных кооперативов, существовавших в условиях кооперативной формы собственности или по терминологии Жилищного кодекса 1984 г. жилых домов фонда жилищно-строительных кооперативов.

В настоящее время члены ЖСК после сдачи дома в эксплуатацию оформляют право собственности на жилое помещение, соответственно, утратив статус пайщика. ЖСК перестает быть потребительским кооперативом, состоявшим из членов — пайщиков и **становится потребительским кооперативом собственников.**

И еще на одно обстоятельство стоит обратить внимание, прежде чем перейти к анализу и оценке примерного договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков: сегодня абсолютное большинство домов ЖСК строится с государственной поддержкой — предоставлением льготных кредитов, и по окончании строительства жилые помещения оформляются в собственность членов ЖСК на основании п. 4 ст. 219 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) и ст. 103 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК).

А теперь перейдем к подробностям.

Кооперативно-долевое строительство

В соответствии со ст. 397 ГК отдельные условия договора определяются примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида и опубликованными в печати. Примерные условия могут быть изложены в форме примерного договора или иного документа, содержащего эти условия. Утверждение примерной формы договора нормативным правовым актом (в данном случае постановлением № 55) **не делает его условия обязательными для применения**, примерная форма договора разрабатывается и утверждается для удобства определения и формулирования условий договора.

В п. 1.1 раздела 1 анализируемого нами договора (предмет договора) указаны характеристики строящихся жилого дома и квартиры: номер жилого дома, наименование улицы, общая и жилая площадь строящейся квартиры. Однако с учетом того обстоятельства, что сегодня все дома ЖСК строятся с государственной поддержкой, **определение вышеуказанных характеристик квартиры возможно только перед окончанием строительства дома, а точнее перед сдачей дома в эксплуатацию**. В процессе строительства дома ЖСК с привлечением льготного кредита происходит изменение стоимости строительства, как правило, перед сдачей дома в эксплуатацию, с гражданином — членом ЖСК заключается дополнительное соглашение к кредитному договору, в котором определяется окончательная стоимость строительства квартиры. В это время и происходит распределение жилых помещений (жеребьевка) среди членов ЖСК на общем собрании. Таким образом, после регистрации ЖСК конкретной характеристики квартиры еще может не быть, и соответствующее условие договора не будет определено.

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

В п. 1.2 договора предусмотрено условие о распределении жилых (нежилых) помещений в порядке и на условиях, определенных общим собранием членов организации застройщиков. С распределением жилых помещений вопрос ясен. Условие же о распределении нежилых помещений вызывает вопросы. Кому и в каком порядке будут распределяться нежилые помещения? Если членом ЖСК является юридическое лицо либо ИП, то понятно, что нежилое помещение будут строить они, и вопрос о распределении этого помещения в повестке не стоит. Юридические лица и ИП могут стать членами ЖСК, с учетом сказанного выше, только для строительства нежилого помещения.

Раздел 2 договора называется «Сроки строительства многоквартирного жилого дома (нежилого помещения)».

Подпунктом 2.1 предусмотрены сроки начала и окончания строительства дома (нежилого помещения), а также срок его ввода в эксплуатацию. Данный подпункт дублирует соответствующее условие договора строительного подряда, заключенного ЖСК либо иным заказчиком с организацией-подрядчиком. Указанные сроки **не зависят от ЖСК** и являются констатацией соответствующего условия договора строительного подряда.

В п. 4.1 и 4.2 раздела 4 договора (порядок расчетов) предусмотрено условие о ежемесячной выдаче кооперативом своему члену расчетного документа для оплаты стоимости жилого (нежилого) помещения и дате внесения платежей на текущий (расчетный) счет кооператива. В ч. 2 п. 4.2 предусмотрено условие о проведении платежей за счет льготных кредитов в соответствии с заключенным кредитным договором.

В настоящее время все ЖСК строятся с государственной поддержкой, предусматривающей предоставление льготных кредитов на жилищное строительство. Условия договора, содержащиеся в п. 4.1, не подходят для формируемых сегодня ЖСК. Эти условия больше соответствуют строительству жилых помещений на долевом участии. В данном случае можно сделать вывод о попытке использования кооперативной формы жилищного строительства в будущем, в тех ситуациях, когда строительство домов осуществляется на долевом участии. Возможно, эта ситуация была вызвана теми негативными случаями в жилищном строительстве, которые имели место в 2011 г. при долевом строительстве домов. Но это только мнение автора.

Обязали иметь права и дали право исполнять обязанности

Больше всего вопросов возникает при анализе раздела 5 договора (права и обязанности сторон). Условия договора, предусмотренные в разделе 5, представляют

собой сочетание прав и обязанностей членов ЖСК, предусмотренных в Положении об организациях застройщиков и уставах ЖСК, причем как в период строительства дома, так и после окончания строительства.

Обращает внимание направленность условий договора на строительство квартиры в составе ЖСК без привлечения льготного кредита, о чем говорилось выше. Так, например, в п. 5.1.3 договора предусмотрено условие о праве члена ЖСК на получение документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение, в течение одного месяца после выполнения обязательств по уплате цены договора. Аналогичное условие содержится в п. 3.1 примерного договора создания объекта долевого строительства, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 № 396, в соответствии с которым в течение месяца после государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости и при условии полной оплаты стоимости объекта долевого строительства, застройщик обязан передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства.

В п. 5.2.3 договора предусмотрено условие об обязанности члена ЖСК заключить в срок не позднее месяца после утверждения его в списках льготного кредитования кредитный договор с кредитуемым банком. Данное условия договора **не соответствует требованиям законодательства**. Во-первых, никого нельзя обязать заключить договор, если этот договор не заключается в обязательном порядке (ст. 2, ст. 415 ГК). Во-вторых, после включения члена ЖСК в список льготного кредитования может пройти больший срок. Этот срок зависит от ряда факторов и связан с обязательствами самого ЖСК по предоставлению в банк необходимых документов, в числе которых: заключение госэкспертизы проектов и смет,



Photo: ByMedia.Net

разрешение органов государственного строительного надзора на производство строительно-монтажных работ, договора строительного подряда, сводный сметный расчет стоимости строительства, договор на передачу функций заказчика (в случае такого решения), расчета стоимости строительства в текущих ценах, сведения о сметной стоимости квартир. После проверки документов и принятия банком решения о предоставлении льготного кредита банк заключает кредитный договор с ЖСК. Оформление кредитной линии каждому из членов ЖСК осуществляется банком после поступления в банк списков льготного кредитования. Для решения банком вопроса о возможности заключения с членом ЖСК кредитного договора в банк необходимо представить следующие документы: справку о занимаемом жилом помещении и составе семьи, справку члена ЖСК и его поручителей о среднемесячном доходе, согласие члена ЖСК и его поручителей

на предоставление кредитного отчета, справку ЖСК о сметной стоимости квартиры и размере внесенных членом ЖСК средств для оплаты стоимости строительства квартиры. Представленные документы рассматриваются службами банка и направляются для принятия решения кредитным комитетом банка. В случае возникновения замечаний кредитный комитет может принять решение о продолжении дальнейшей работы с заявителем. В таком случае **кредитный договор в месячный срок может быть не заключен.**

В соответствии с п. 5.2.5 договора член ЖСК обязан заключить договор на техническое обслуживание жилых (нежилых) помещений, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг. Как таковой договор на техническое обслуживание жилых (нежилых) помещений в настоящее время не заключается ни ЖСК, ни членами ЖСК.

Согласно п. 1.2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» наниматели, собственники жилых помещений, члены организаций застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании многоквартирных жилых домов соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий (плата за техническое обслуживание).

Согласно п. 25 Положения об организациях застройщиков последняя имеет право открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию, ремонту общего недвижимого имущества организации застройщиков и оплате ее членами, собственниками жилых и (или) нежилых помещений, не являющимися членами этой организации, оказанных коммунальных и иных услуг. В соответствии с п. 26 Положения об организациях застройщиков указанная организация обязана организовать обслуживание общего имущества дома и придомовой территории. В то же время в обязанности члена организации застройщиков согласно п. 29 Положения об организациях застройщиков входит обязанность по заключению с исполнителем договора на техническое обслуживание жилых (нежилых) помещений, а также договоров со специальными организациями на предоставление отдельных видов коммунальных услуг. Очевидно **противоречие норм п. 25, п. 26 Положения об организациях застройщиков норме п. 29 этого же Положения.**

На практике договоры на предоставление отдельных видов коммунальных услуг членами организаций застройщиков в большинстве своем не заключаются (исключение — оплата услуг водоснабжения

и канализации). Как было сказано выше, договоры на техническое обслуживание жилых (нежилых) помещений сегодня не заключаются ни ЖСК, ни членами ЖСК. Данные договоры не могут заключаться членами ЖСК. Как было видно из определения технического обслуживания, оно включает в себя различные виды работ, по каждой из которых заключается отдельный договор. При этом члены ЖСК ежемесячно вносят плату за техническое обслуживание на субсчета ЖСК. В последующем, при необходимости проведения ремонтных работ, работ, связанных с содержанием территории ЖСК, договор с подрядной организацией заключается самим ЖСК с использованием средств аккумулированных на субсчете ЖСК.

В п. 5.4.4 договора содержится условие об обязанности ЖСК предъявить члену организации застройщиков обоснованный расчет-справку стоимости жилого (нежилого) помещения в течение месяца со дня утверждения комиссией акта о приемке дома в эксплуатацию. В п. 5.4.7 договора содержится связанное с п. 5.4.4 условие об обязанности ЖСК передать своему члену в течение одного месяца после уплаты им цены договора необходимые документы для оформления права собственности на жилое помещение.

Условие п. 5.4.4 договора повторяет условие п. 6.4.4, а условие п. 5.4.7 — условие п. 6.4.12 примерного договора создания объекта долевого строительства. Однако строительство домов ЖСК, в отличие от долевого строительства, имеет свою специфику. Сегодня все ЖСК осуществляют строительство домов с государственной поддержкой в форме льготного кредитования, используя в документообороте те формы документов, которые предусмотрены действующим законодательством об административных процедурах.

Так, согласно п. 22.2.6 Перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых

государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» и п. 22 постановления Госкомкомитета по имуществу Республики Беларусь от 09.11.2010 № 63 «Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан» ЖСК выдает своему члену справку с характеристикой квартиры, датой окончательного расчета и суммой паенкопления; справку ОАО «АСБ Беларусбанк» о предоставленном кредите на строительство или приобретение жилого помещения; справку местного исполнительного и распорядительного органа с характеристикой и адресом квартиры, датой окончательного расчета и суммой паенакопления.

Условия п. 5.4.4 и п. 5.4.7 договора противоречат друг другу. Документом, который передается члену ЖСК для оформления права собственности на жилое помещение, является указанная нами выше справка. **Только в одном случае эта справка (расчет-справка) предъявляется члену ЖСК в течение месяца со дня утверждения акта приемки, в другом случае — в течение месяца после уплаты цены договора.** В то же время даты утверждения акта приемки и уплаты цены договора не совпадают. После сдачи дома в эксплуатацию полный расчет за выполненные работы может быть не осуществлен, и в последующем с членами ЖСК банком может быть произведен перерасчет размера кредита.

Так куда было спешить?..

На наш взгляд, применение договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков **преждевременно**. Приведенная выше характеристика договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков свидетельствует о том, что **его содержание**

не соответствует современной специфике организации строительства домов ЖСК. Содержание договора больше соответствует организации строительства жилых домов на долевом участии и не учитывает реалий строительства с учетом льготного кредитования жилищного строительства. Возможно, данная форма договора была разработана в отношении ЖСК, формируемых из дольщиков тех домов, которые не были достроены по причине экономической несостоятельности организаций-застройщиков.

Хотелось бы отметить еще один аспект заключения данных договоров. Из содержания норм Указа № 346 не следует, что договор заключается в обязательном порядке (ст. 415 ГК). Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.11.2011 № 1490, несмотря на свое название, не определяет порядок заключения договора.

В отношении граждан не может применяться принцип заключения договоров в обязательном порядке. Это означает применение принципа свободы договора (абз. 6 ч. 2 ст. 2 ГК) и право члена ЖСК отказать от заключения такого договора. Настоящий вывод сделан с учетом сегодняшнего порядка формирования, строительства и финансирования ЖСК, в том числе и с учетом нового Указа Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений».

Найдет ли представленная форма договора практическое применение, покажет время. Нам представляется, что **организация формирования, строительства, финансирования и внутриорганизационные отношения ЖСК могут осуществляться сегодня и без заключения указанного договора.**

Сергей МОЩУК,
главный юрисконсульт
филиала № 126
«ОАО АСБ «Беларусбанк»

Как определяются сроки капитального ремонта

Капитальный ремонт зданий проводится с целью восстановления их основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств, которые были утрачены в процессе эксплуатации. Как следует из содержания п. 9.2 ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения», сроки проведения капитального ремонта зданий определяются с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния зданий специализированными организациями.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий приведена в приложении «К», минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем приведена в приложении «Л» к ТКП 45-1.04-14-2005. В соответствии с приложением «К» «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий» **установлены определенные продолжительности эффективной эксплуатации до постановки зданий на ремонт** (см. таблицу).

Вместе с тем, помимо указанных сроков, во внимание принимается еще ряд факторов. Все они перечислены в специальном документе, касающемся именно планирования капитального ремонта жилого фонда — Методических рекомендациях по планированию капитального ремонта жилищного фонда, утвержденных приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 25.11.2004 № 196 (далее — Методические рекомендации по планированию капитального ремонта жилищного фонда). В соответствии с ними истечение гарантийного срока эксплуатации конструкций не влечет безусловное наступление оче-

редности проведения капитального ремонта. Согласно п. 7 Методических рекомендаций по планированию капитального ремонта жилищного фонда **период проведения капитального ремонта зданий и их элементов определяется на основе следующих факторов:**

- технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом (физический износ);
- архитектурно-планировочных качеств здания и уровня благоустройства (моральный износ);
- срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом;
- генерального плана города по кварталу, в котором расположено здание;
- правил и норм технической эксплуатации зданий;
- наличия финансовых средств.

Износ, наличие финансов и целесообразность

Техническое обследование зданий для перспективного планирования капитального ремонта проводится визуальным способом с применением Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). В соответствии с

Таблица

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций и условиям эксплуатации	Продолжительность (лет) до постановки на	
	текущий ремонт	капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями с нормальными условиями эксплуатации	5	20
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	не менее 5	25
То же с тяжелыми условиями эксплуатации при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры	3	15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов с нормальными условиями эксплуатации	3	15
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т. п.)	3	20

ними под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать **утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств** (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением

стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального и инструментального обследования, с их значениями,

приведенными в таблицах 1-71 Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р).

Контроль за техническим состоянием здания осуществляется путем проведения плановых (общие и частичные) и внеплановых (внеочередных) технических осмотров.

В соответствии с п. 6.4 ТКП 45-1.04-14-2005 в процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры зданий. Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

Оценка технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования **проводится на основе анализа данных актов общих (весенних и осенних) и внеочередных осмотров:**

- по этажности застройки (числу надземных этажей) в соответствии с СТБ 1154-99;
- по материалу стен и техническому состоянию (физический износ);
- по годам строительства жилых домов;
- по уровню благоустройства.

Перед постановкой здания на капитальный ремонт проводится предремонтное обследование с целью корректировки данных о техническом состоянии здания и определения состава необходимых ремонтных работ. При обнаружении в конструкциях значительных дефектов следует провести обследование элементов здания специализированной организацией. Техническое обследование производится в соответствии с Положением по техническому обследованию жилых зданий ВСН 57-88(р).

Анализ приведенных выше норм говорит о том, что необходимость проведения капитального ремонта определяется простым сопоставлением фактических показателей состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования с нормативными. Вместе с тем следует обратить внимание на наличие в п. 7 Методических рекомендаций по планированию капитального ремонта жилищного фонда такого условия, **как наличие финансовых средств.** Кроме того, согласно п. 27 Методических рекомендаций по планированию капитального ремонта жилищного фонда список объектов по капитальному ремонту жилищного фонда составляется заказчиком с учетом финансовых, материальных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда. При этом при планировании капитального ремонта в соответствии с п. 9 Методических рекомендаций по планированию капитального ремонта жилищного фонда **учитывается целесообразность проведения комплексного капитального ремонта жилой застройки** (улиц, кварталов, микрорайонов), обеспечивая при этом выбор наиболее эффективных решений и повышения экономической эффективности затрат на капитальный ремонт.

Таким образом, следует отметить, что даже при наличии явных предпосылок к проведению капитального ремонта жилого фонда исходя из его физического и морального износа, истечения срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом, несоответствия состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования с нормативным требованиям, без наличия достаточных финансовых, материальных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда во включении жилого здания в план проведения капитального ремонта будет отказано. Кроме того, если в перспективном плане капитального ремонта значится комплексный капитальный ремонт жилой застройки (улиц, кварталов,

микрорайонов), срок проведения капитального ремонта конкретного жилого здания будет отложен.

Ответственность эксплуатирующей организации

Какой-либо ответственности за несоблюдение сроков постановки домов на капитальный ремонт действующим законодательством не предусмотрено. В то же время в случае, если вследствие непроведения капитального ремонта потребитель понесет какие-то убытки, то **он получит право на их возмещение жилищно-эксплуатирующей организацией**, как это предусмотрено п. 12 типового договора на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99. В частности, согласно указанной норме исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных потребителю убытков, ущерба его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) исполнителя или подрядной организации при выполнении работ в рамках настоящего договора, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью потребителя вследствие неоказания услуг, предусмотренных названным документом, либо оказания этих услуг с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанных услуг изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества потребителя, а также окружающей среды. Помимо возмещения убытков **потребитель вправе требовать возмещения в судебном порядке также и морального вреда**. Безусловно, на практике попытки возместить ущерб встречаются с проблемой доказывания вины эксплуатирующей организации, а также размера ущерба.

С тем чтобы избежать таких неприятных ситуаций, следует рекомендовать потребителям жилищно-коммунальных

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

услуг **заключать договоры страхования своих жилых помещений, а также находящегося в них имущества**. Аргументом в пользу этого будет хотя бы то, что выплаты страховыми организациями производятся в четко оговоренные в правилах страхования сроки, а размер ущерба, определяемый по методикам страховых организаций превышает суммы ущерба, рассчитываемые по методикам жилищно-эксплуатирующих организаций. Связано это с тем, что страховые организации при определении стоимости ремонтных восстановительных работ применяют сборники базисных цен и индексы СМР при определении стоимости необходимых работ. Индексы же СМР разрабатываются ежемесячно Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь в соответствии с реальными инфляционными процессами. Расчеты стоимости ущерба, производимые жилищно-эксплуатирующими организациями, выполняются на основании расценок на платные услуги населению, утверждаемые в установленном порядке.

Сопоставление указанных расценок свидетельствует о том, что расценки, определяемые Министерством архитектуры и строительства в соответствии со сборниками базисных цен и индексами изменения стоимости СМР, выше расценок, определяемых Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

После выплаты возмещения в последующем страховые организации уже **самостоятельно будут реализовывать свое**

право на суброгацию, предъявляя к возмещению выплаченные суммы виновникам в причинении вреда, то есть эксплуатирующим организациям, если иные лица, виновные в причинении вреда, установлены не будут.

ПРИМЕР 1

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску БРУСП «Б» к РСКУП «В» о взыскании суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 14, 366, 855, 933 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) и на обязанность ответчика возместить истцу понесенные расходы в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых помещений и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утвержденными приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила пользования жилыми помещениями).

Как установил суд, БРУСП «Б» и гражданин К. заключили договор добровольного страхования домашнего имущества. На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю. В период действия договора страхования произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества (залитие жилого помещения). Согласно акту осмотра утраченного или поврежденного домашнего имущества граждан, акту обследования по факту повреждения элементов отделки, акту о выявленных дефектах, возникших в результате залития, следует, что **затопление названной квартиры произошло в период обильных затяжных дождей в результате протекания кровли**. Виновное лицо в акте обследования не было указано. В результате залития гражданину К. был причинен материальный ущерб.

Выполняя условия договора страхования, истцом было выплачено страховое возмещение. В ответе на претензию ответчик требования истца о возмещении страховой выплаты признал.

Пунктом 11 Правил пользования жилыми помещениями предусмотрено, что ответственность за техническое состояние конструктивных элементов дома несет жилищно-эксплуатационная организация, обязанностью которой является техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома. При этом согласно 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» крыша является конструктивным элементом жилого дома. В соответствии с СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений» все виды работ по устранению неисправности крыши (кроме полной замены перекрытия), ремонт (частичная замена) участков кровель, покрытий кровель, включая узлы примыкания к вертикальным поверхностям, устройство или восстановление защитного слоя рулонных и мастичных кровель входит в перечень работ, выполняемых при текущем ремонте крыши. При этом согласно п. 5 СНБ 1.04.01-04 при эксплуатации зданий не допускаются повреждение пароизоляционного слоя покрытия. При эксплуатации конструкций покрытий и кровель **необходимо проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизолирующих слоев**, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять. Кровли из рулонных и мастичных материалов должны соответствовать СНБ 5.08.01. Рулонный ковер кровли не должен иметь повреждений, отслоений, а его поверхность должна быть ровной, без вздутий и подтеков мастик в швах.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии, своевременное обслуживание и текущий ремонт кровли на



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

потерпевшем жилом доме несет ответчик. В связи с изложенным требования истца были удовлетворены в полном объеме.

ПРИМЕР 2

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску БРУСП «Б» к РУП «ЖКХ» о взыскании суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 366, 855, 933 ГК и на обязанность ответчика возместить истцу понесенные расходы в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями.

Ответчик в отзыве на исковое заявление **требования не признал**, указал на обильные дождевые осадки как причину залития.

Судом было установлено следующее. БРУСП «Б» и гражданка Г. заключили договор добровольного страхования домашнего имущества. На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю на праве собственности. В период действия договора страхования произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества (заливание жилого помещения). Согласно акту осмотра утраченного или поврежденного домашнего имущества граждан, акту комиссионного обследования, дефектному акту следует, что **затопление названной квартиры произошло в результате проникновения обильных дождевых осадков через стыковые швы**. Виновное лицо в документах не было указано.

В результате залития гражданке Г. был причинен материальный ущерб. Выполняя условия договора страхования, истцом было выплачено гражданке Г. страховое возмещение.

На основании договора ответчик принял на себя обязательство по обслуживанию, эксплуатации, капитальному и текущему ремонту потерпевшего жилого дома. Пунктом 11 Правил пользования жилыми помещениями предусмотрено, что ответственность за техническое состояние конструктивных элементов дома несет жилищно-эксплуатационная организация, обязанностью которой является техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома. При этом согласно 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» стены и перекрытия являются конструктивным элементом жилого дома. В соответствии с СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений» заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий, герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей **входит в перечень работ, выполняемых при текущем ремонте стен и перекрытий**. Согласно п. 5 СНБ 1.04.01-04 при эксплуатации зданий не допускается намокание междуэтажных перекрытий, повреждение пароизоляционного покрытия, деформация наружных ограждающих конструкций.



Довод ответчика об имевших место обильных дождевых осадках, обусловивших затопление квартиры, не может быть принят во внимание по следующим причинам. Согласно справке об осадках ГУ «Областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» количество выпавших осадков в день заливания равнялось 9,6 мм и в соответствии с ТКП «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидрометеорология. Правилами составления краткосрочных прогнозов погоды общего назначения» не относится ни к опасным, ни к неблагоприятным погодным явлениям. Для отнесения метеорологического явления к неблагоприятным явлениям количество осадков должно составлять от 15 до 49 мм осадков за 12 ч и менее, к опасным метеорологическим явлениям — количество осадков должно превысить 50 мм за 12 часов и менее. Не относится имевшее место атмосферное явление и к опасным гидрометеорологическим явлениям, информация о которых отнесена к категории экстренных Положением о порядке предоставления государственной гидрометеорологической службой гидрометеорологической информации потребителям такой информации, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.01.2007 № 75.

Таким образом, суд посчитал, что ответчиком не были представлены доказательства, свидетельствующие об отсутствии его вины в причиненном истцу ущербе, как это предусмотрено ст. 100, 101 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь. В связи с указанным доводы последнего суд не может признать обоснованными. Поэтому требования истца были удовлетворены в полном объеме.

В случае если как физический, так и моральный износ здания, истечения срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом, несоответствия состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования с нормативным требованиям свидетельствуют о необходимости проведения капитального ремонта **жильцам следует требовать включения объективных сведений об этом в акты осмотров**, проводимых в соответствии с п. 6.4 ТКП 45-1.04-14-2005. Имея на руках акты осмотра, подтверждающие вышеизложенные обстоятельства, жильцам следует обращаться в эксплуатирующую организацию, а также местные исполнительные органы с мотивированными предложениями о включении жилых строений в план проведения капитального ремонта.

Вместе с тем наличие многочисленных обращений граждан в организации ЖКХ свидетельствуют о необходимости внесения изменений в Методические рекомендации по планированию капитального ремонта жилищного фонда в части учета при определении наличия финансовых ресурсов сумм фактически произведенных платежей на капитальный ремонт жильцами по каждому конкретному жилому зданию.

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

Реформирование столичного ЖКХ: много сделано, но еще больше предстоит

В г. Минске с 2004 года проводится эксперимент по реформированию жилищного хозяйства. Совершенствование структуры управления ЖКХ приобрело разнородный характер. Практически в каждом районе города наблюдается своя, отличная от других, форма управления жилищным фондом. На каком же этапе реформирования находится столичное ЖКХ сегодня? Каких изменений и доработок требует существующая модель управления жилищным фондом? Что необходимо сделать для привлечения частных структур и создания конкуренции между обслуживающими организациями?

С целью улучшения обслуживания населения в г. Минске, реализации заявительного принципа «одно окно», повышения уровня разъяснительной работы по вопросам начисления жилищно-коммунальных платежей в столице на сегодняшний день создан 41 расчетно-справочный центр, объединяющий 126 жилищно-эксплуатационных служб, созданных путем объединения бухгалтерских служб, паспортистов на базе 2–5 ныне действующих ЖЭСов. Пока в г. Минске еще ожидает своего создания только 1 расчетно-справочный центр в Партизанском районе, работа в этом направлении ведется.

Как важный положительный момент нужно отметить тот факт, что расчетно-справочные центры с удобным для граждан режимом работы освободили УП ЖЭС, КУП ЖЭУ от выполнения несвойственных им функций по вопросам

начислений жилищно-коммунальных платежей, выдачи различного рода справок, регистрации и снятия с регистрационного учета граждан, заключении договоров. УП ЖЭС, КУП ЖЭУ в соответствии с заключенными договорами **осуществляют сегодня техническое обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда.**

Особое место в совершенствовании всей системы жилищного хозяйства заняло выделение средств текущего ремонта через службу заказчика. В старой схеме работы УП ЖЭС являлось и заказчиком, и подрядчиком в одном лице. Сегодня служба заказчика выделена, в результате чего в ее обязанности вменены:

- контроль за текущим содержанием жилфонда подрядными организациями;
- прием граждан по всем вопросам;
- работа с населением;

- контроль за ходом капитального ремонта;
- взаимодействие с администрацией района.

В условиях проводимой демонополизации жилищных служб теперь появилась возможность осуществлять руководство всеми процессами на жилом фонде. На сегодняшний день служба заказчика формирует объемы работ, финансовую потребность текущего ремонта, принимает участие в организации работ и контролирует ход их исполнения. Это подтверждает необходимость усиления ответственности за содержание жилфонда на уровне УП ЖРЭО районов г. Минска и служб заказчика.

В рамках совершенствования системы управления в сфере жилищного хозяйства принято **решение о создании института уполномоченных лиц по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения**, которые назначаются местными исполнительными и распорядительными органами и подотчетны им. Решениями администраций районов назначены уполномоченные лица — директора жилищных ремонтно-эксплуатационных объединений районов. Показателем эффективности работы уполномоченного лица является снижение затрат по эксплуатации жилья при

надлежащем качестве обслуживания. Механизмом реализации этой задачи является конкурсный отбор подрядных организаций различных форм собственности для предоставления жилищных услуг.

Жилищные организации продолжают работу по организации и проведению конкурсов на право заключения договоров на техническое обслуживание и (или) ремонт жилищного фонда. Вместе с тем итоги работы по проведению конкурсов показывают, что **негосударственных организаций, способных составить конкуренцию на рынке услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда, еще недостаточно** и они не обладают необходимым производственным потенциалом и не имеют возможность оказывать полный перечень услуг по техническому обслуживанию. Следует отметить, что сдерживающими факторами по выходу на рынок негосударственных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда, и зарубежных специализированных компаний является сдерживание тарифов на оказываемые жилищно-коммунальные услуги, низкий уровень возмещения затрат населением по техническому обслуживанию. К примеру, в 2011 году он составил 27,2%.



Photo.ByMedia.Net



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

Основные усилия следует направлять на реорганизацию системы жилищно-эксплуатационных служб, предусматривающую разграничение функций собственника жилищного фонда, функций профессионального управления и обслуживания, и формирование надлежащих договорных отношений в системе.

В дальнейшем необходимо осуществить переход на профессиональное управление жилищным фондом, обеспечив равный доступ на рынок этих услуг на конкурсной основе организаций всех форм собственности: товариществ собственников, организаций застройщиков, организаций негосударственной формы собственности, осуществляющих техническое обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда, уполномоченных лиц по управлению недвижимым имуществом.

Внедрение прогрессивных технологий и техническое перевооружение должно стать основой для выполнения

задач по совершенствованию расчетов с населением на основе внедрения приборного учета.

Создание рыночных отношений по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда будет стимулировать снижение себестоимости оказываемых жилищно-коммунальных услуг, и, как результат, приведет к экономии бюджетных средств.

Реализация всех вышперечисленных направлений деятельности должна привести к обеспечению населения и других потребителей комплексом жилищно-коммунальных услуг в соответствии с нормативами социального стандарта и увеличению объема оказываемых платных услуг населению.

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

Кто в ответе за неисправный кран: случай из судебной практики

При выполнении ремонтных работ каждый заказчик стремится сэкономить. Это возможно, в первую очередь, за счет предоставления собственных материалов, а также выполнения части работ самим заказчиком. Однако последнему необходимо усвоить, что в данном случае всю ответственность за такие работы и материалы он также возьмет на себя. Приведем пример из судебной практики.

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску страховой компании «П» к ГУКПП «Водоканал» о взыскании суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 14, 855, 933 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК).

Ответчик в отзыве на иск требования не признал, сославшись на отсутствие его вины в причинении ущерба страхователю и наступлении страхового случая.

Причина спора была в следующем.

Потопы бывают разные

Гражданин Л. заключил со страховой компанией «П» договор добровольного страхования принадлежащей ему квартиры. В период действия договора, а именно 17 июля 2010 г., **произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества** (залитие жилого помещения). Как было установлено в судебном заседании, залитие продолжалось до 22 июля.

Указанные обстоятельства были подтверждены в судебном заседании свидетелями — работниками ЖЭС, членами комиссии по обследованию поврежденной квартиры, а также самим потерпевшим. Согласно их объяснениям страховой случай наступил 17.07.2010, то есть в субботу. Поскольку в указанный день ЖЭС не работает, потерпевшим были вызваны представители Центральной аварийно-диспетчерской службы (ЦАДС). Прибыв на место, они сделали вывод о том, что причиной залития является протекание в системе водоснабжения из вышерасположенной по стояку квартиры. Поскольку жильцов вышерасположенной квартиры на месте не было, работниками ЦАДС была перекрыта вода по всему стояку, в результате чего залитие было приостановлено.

В понедельник, 19 июля, гражданин Л. информацию о случившемся передал в ЖЭС, работники которого предприняли меры по розыску владельца расположенной выше этажом квартиры. При ее открытии было установлено, что источник залития расположен еще выше этажом. После установления указанных обстоятельств работники ЖЭС предприняли

меры по розыску владельца данной квартиры. К моменту его обнаружения затопление потерпевшей квартиры возобновилось, в связи с чем Л. снова обратился в ЖЭС по данному факту.

Согласно акту о страховом случае, акту осмотра поврежденного имущества, акту обследования по факту повреждения элементов отделки, акту о выявленных дефектах, возникших в результате заливания, **затопление произошло в результате трещины в наружной резьбе шарового крана на кухне.** На корпусе шарового крана имеется фирменная маркировка завода-изготовителя — ЧУП «Ц». Установку приборов учета воды в квартире, из которой произошло затопление, производил ответчик — ГУКПП «Водоканал» — 10 ноября 2008 г. Сколов и сжатий на кране и фильтре обнаружено не было.

В результате заливания гражданину Л. и был причинен материальный ущерб, размер которого впоследствии определялся по смете на ремонтно-строительные работы после заливания.

Выполняя условия договора, страховая компания «П» выплатила гражданину Л. страховое возмещение и теперь хотела **взыскать свои убытки с виновного в случившемся лица.**

Чей кран...

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

Акт обследования по факту повреждения элементов отделки от 22.07.2010 был подписан работниками ЖЭС, жильцами, за гражданина Л. с его согласия — женой, собственницей квартиры, из которой произошло затопление, гражданкой У., а также начальником ВУ ГУКПП «Водоканал». Допрошенные в судебном заседании в качестве свидетелей указанные лица, в том числе работник ответчика, ответственный за установку водомерных узлов И., подтвердили содержание акта



Photo: ByMedia.Net

и достоверность выводов, изложенных в нем. Таким образом, **причиной заливания, бесспорно, явилось самопроизвольное разрушение шарового крана на кухне.**

Установку приборов учета воды в квартире, из которой произошло заливание, производил ГУКПП «Водоканал» на основании заказа-договора в ноябре 2008 г.

Как следует из содержания представленного ответчиком в судебное заседание технического паспорта на установленные в указанной квартире счетчики воды крыльчатые ЕТ-м, при их монтаже рекомендуется устанавливать перед счетчиками шаровый кран и сетчатый фильтр. Как следует из содержания вышеуказанного заказа-договора в квартире было установлено 4 счетчика воды Д-15. При этом в числе материалов подрядчика было использовано в том числе 3 крана шаровых Д-15, **4-й кран был предоставлен самим заказчиком.**

Как пояснили в судебном заседании свидетели, приборы учета воды в указанной квартире установлены на трубопроводах горячей и холодной воды соответственно по 2 в санузле и 2 — в кухне.

Собственница квартиры — гражданка У. — в судебном заседании пояснила, что до установки приборов учета воды ей на трубопроводе холодной воды в санузле была осуществлена установка нового унитаза, в связи с чем также был установлен шаровый кран Д-15 производства ЧУП «Ц» на трубопровод холодной воды. На трубопроводе горячей воды в санузле, а также на трубопроводах горячей и холодной воды на кухне краны не менялись со времени постройки дома за ненадобностью. Поскольку при монтаже счетчиков требуется установка кранов шаровых перед счетчиком, а ранее установленный шаровый кран в санузле исправно функционировал, **она предложила бригаде подрядчика его не менять.** Заменены были 2 крана на кухне, а также кран на трубопроводе горячей воды в санузле.

Как пояснил в судебном заседании начальник ВУ ГУКПП «Водоканал», руководивший выполнением работ по заказу-договору, в случае если при установке приборов учета воды имеются исправные ранее установленные краны шаровые, **установка водомерных узлов осуществляется на указанные краны без их демонтажа по согласованию с заказчиком.** При этом какие либо отметки на кранах, позволяющие отличить материалы заказчика от материалов подрядчика, последним не учиняются. Если же заказчиком предоставляются новые краны шаровые, их монтаж по устному указанию руководителя ВУ ГУКПП «Водоканал» осуществляется преимущественно в санузлах, поскольку нагрузка на краны там меньше.

Доказательств того, что гражданкой У. при выполнении работ по установке подрядчиком приборов учета воды были

предоставлены новые краны шаровые, ответчиком суду представлено не было. Хозяйка квартиры указанный факт также отрицала.

В заказе-договоре стороны установили гарантийный срок на выполненные работы и использованные материалы продолжительностью 2 года с момента установки, то есть с ноября 2008 г. по ноябрь 2010 г.

В соответствии со ст. 674 ГК качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при их отсутствии или неполноте — требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. При этом, как следует из ст. 675 ГК, подрядчик обязан передать заказчику результат работы, который должен соответствовать вышеуказанным требованиям в течение всего гарантийного срока. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором, распространяется на все, составляющее результат работы. Согласно ст. 676 ГК в случае, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия — непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законодательством или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика в том числе безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Гражданка У. пояснила, что после выявления неисправности крана шарового она позвонила по телефону, указанному в заключенном с ней договоре о предоставлении услуг водоснабжения и приема стоков квартиры (домовладения). После этого к ней на дом прибыла бригада ремонтников, которая проверила у нее наличие заказа-договора, истечение по нему гарантийного срока,

и безвозмездно заменила по гарантии неисправный кран шаровый на кухне. Детали неисправного крана были ею выброшены.

Плата за замену крана работниками ГУКПП «Водоканал» не взималась, поскольку гарантийный срок на него не истек. Представитель ответчика в судебном заседании также подтвердил отсутствие у него доказательств оплаты У. работ по замене вышедшего из строя крана шарового на кухне в ее квартире. Выполнение гарантийного ремонта на безвозмездной основе установленного водомерного узла свидетельствует о признании ответчиком на момент наступления страхового случая того факта, что **вышедший из строя 17.07.2010 кран шаровый Д-15 был установлен ответчиком в ноябре 2008 г. и являлся материалом подрядчика, за который он несет гарантийные обязательства.**

...ТОТ И ОТВЕЧАЕТ

В соответствии со ст. 855 ГК, если договором имущественного страхования и страхования ответственности не предусмотрено иное, к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования.

Обязанность по установлению виновного лица законодательством возложена на эксплуатирующую организацию.



Поскольку в акте обследования по факту повреждения элементов отделки конкретное виновное лицо указано не было, на соответствующий запрос страховой организации ЖЭС в письме уточнил, что **указанным лицом является организация, выполнившая установку приборов учета в квартире**, из которой произошло залитие на основании заказа-договора, то есть ГУКПП «Водоканал».

Согласно ч. 2 ст. 100 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законодательством. Лица, участвующие в деле, в процессе доказывания определяют объем фактов, подлежащих доказыванию, собирают доказательства, подтверждающие факты, подлежащие доказыванию, представляют доказательства, участвуют в их исследовании в судебном заседании, высказывают суду свое мнение по оценке доказательств.

Поскольку ответчиком не было представлено убедительных доказательств опровергающих исковые требования, **требования истца были удовлетворены в полном объеме.**

В заключение следует отметить, что в указанном примере заказчик, который скрупулезно хранил на протяжении 2 лет все договоры, квитанции и акты, только благодаря своей рачительности смог доказать свою невиновность в залитии. В то же время неосмотрительность подрядчика, не обозначившего должным образом материалы, предоставленные заказчиком, обусловила наступление его ответственности.

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

Аренда коммерческой недвижимости: как избежать ошибок?

Аренда коммерческой недвижимости регулируется параграфом 4 главы 34 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), нормами декретов и указов Президента Республики Беларусь. По договору аренды коммерческой недвижимости арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание (помещение). Правила, регулирующие аренду зданий (помещений), применяются и при аренде частей зданий (помещений).

При заключении договора аренды коммерческой недвижимости необходимо обратить внимание на следующие моменты.

Во-первых, сторонам договора следует **выяснить правовой статус друг друга, наличие полномочий у их представителей и правовой статус объекта недвижимости**. В частности, арендодатель и арендатор должны быть зарегистрированы в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее — ЕГР). Для установления этого факта достаточно ознакомиться со Свидетельством о государственной регистрации организации (ИП).

Больше гарантий предоставляет выписка из ЕГР, в которой содержится информация о месте нахождения (юридическом адресе), учредителях, размере уставного фонда, дате государственной регистрации, статусе субъекта хозяйствования (действует, находится в стадии ликвидации, исключен из ЕГР). Для получения такой выписки необ-

ходимо представить письменный запрос организации, составленный в произвольной форме, а также документ, подтверждающий уплату государственной пошлины (одна базовая величина за каждую выписку). За информацией из ЕГР можно обратиться как в Министерство юстиции Республики Беларусь, так и в регистрирующие органы по месту нахождения субъекта хозяйствования, о котором запрашиваются сведения. Выдача выписки производится в течение 7 календарных дней. По наименованию субъекта хозяйствования и номеру государственной регистрации в ЕГР (совпадает с УНП) можно определить, участвует ли арендодатель (арендатор) в судебных спорах, является ли он лицом, в отношении которого принят акт о невозможности взыскания денежных средств либо судебное исполнение длится более 3 месяцев. Данную информацию можно получить на сайте Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь.

Полномочия лиц на заключение договора аренды можно проверить, ознакомившись с уставом организации, трудовым договором (контрактом), приказом о приеме на работу, должностной инструкцией, доверенностью и т.п.

Право арендодателя на объект недвижимости подтверждается соответствующим свидетельством (удостоверением). Факт регистрации здания (помещения) подтверждается инвентарным номером, содержащимся в техническом паспорте объекта.

Во-вторых, в данных отношениях важна форма договора. В соответствии со ст. 622 ГК **договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме** путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 404 ГК). Несоблюдение формы договора аренды влечет его недействительность. Это означает, что каждая из сторон будет обязана возратить другой все полученное по сделке (соответственно, арендатор передает объект недвижимости, а арендодатель — полученные суммы арендной платы).

В-третьих, имеет значение **индивидуализация объекта недвижимости**: в договоре должны быть указаны адрес объекта недвижимости, номер помещения, общая площадь, то есть данные, позволяющие определенно установить объект аренды. При отсутствии этих данных условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а договор — незаключенным. Желательно также указать планировку и инвентарный номер изолированного помещения.

Отдельно нужно сказать и **о сроке договора аренды**. Если срок аренды в договоре не определен, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об

этом другую сторону за 3 месяца. Нужно иметь в виду, что договоры аренды (субаренды) коммерческой недвижимости на срок менее 3 лет заключаются только с согласия арендатора. Согласие считается полученным, если арендатор подписал договор.

Договор аренды коммерческой недвижимости должен также предусматривать размер арендной платы, в противном случае он будет считаться незаключенным. Арендная плата включает плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект недвижимости, если иное не предусмотрено договором. Арендная плата устанавливается исходя из размера базовой величины, установленной на день оплаты, только при аренде:

- объектов государственной собственности;
- объектов, владельцами которых являются организации с долей, принадлежащей государству;
- торговых объектов и торговых мест государственной и частной форм собственности.

В арендную плату за вышеуказанные объекты обязательно включаются амортизационные отчисления, а также все виды налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемые арендодателем в соответствии с законодательством.

Расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту арендуемого недвижимого имущества, отоплению, энергоснабжению, связи, коммунальным и другим услугам не включаются в арендную плату. Такие расходы оплачиваются отдельно по договоренности сторон на основании фактических затрат.

Следовательно, при сдаче в аренду зданий и помещений, находящихся в собственности негосударственных организаций и ИП, размер арендной платы может рассчитываться и не на основании

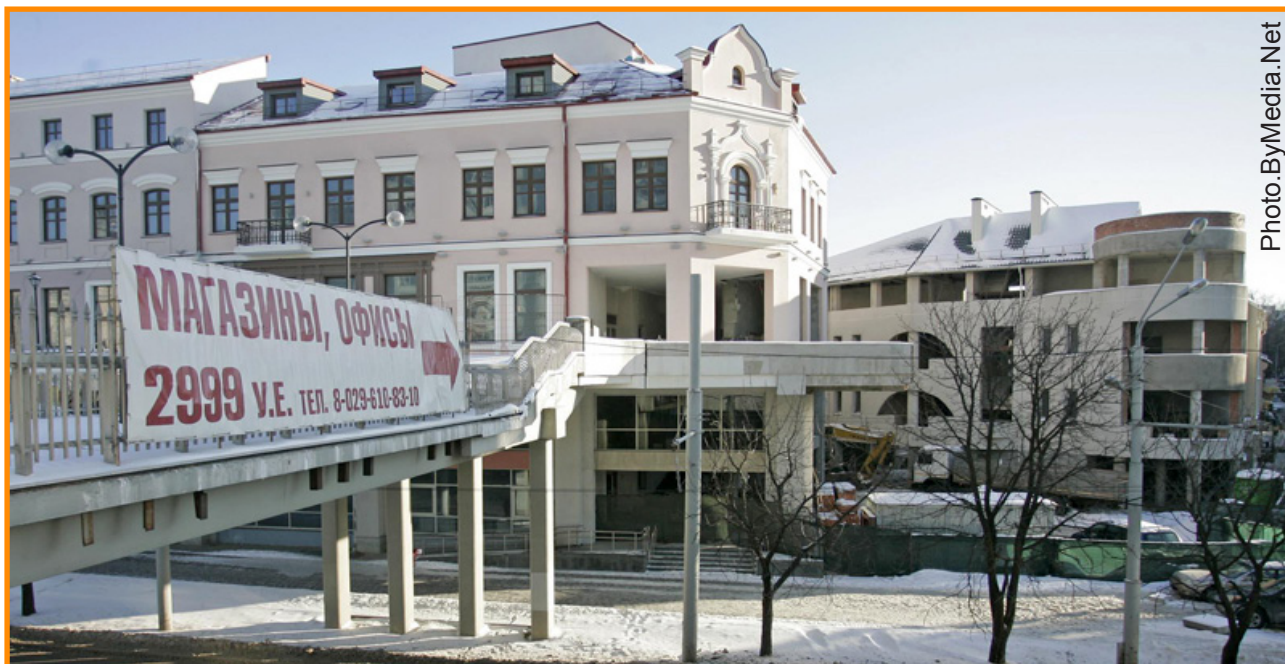


Photo.ByMedia.Net

базовой величины. Арендная плата может быть выражена в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте. При этом оплата должна производиться только в белорусских рублях по официальному курсу на день платежа, если иной курс не установлен сторонами сделки.

Следующий важный момент в рассматриваемых отношениях — **это передача объекта недвижимости**. Передача здания (помещения) арендодателем и принятие его арендатором должны осуществляться по передаточному акту. Обязательство арендодателя передать объект недвижимости арендатору считается исполненным только после предоставления его арендатору в фактическое владение или пользование и подписания документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче объекта недвижимости на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора — от принятия имущества. В передаточном акте необходимо отразить состояние объекта недвижимости, видимые недостатки (при

наличии), передачу принадлежностей (ключей, документов и т.п.). Если арендодатель не предоставил объект недвижимости в указанный в договоре срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, — в разумный срок, арендатор вправе потребовать на выбор:

- передачи объекта недвижимости и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения;
- расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

И последнее, на что стоит обратить внимание, — **регистрация договора аренды**. Независимо от срока аренды, договоры аренды объектов недвижимости не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания сторонами. Однако если договор аренды предусматривает выкуп объекта недвижимости, то такой договор подлежит государственной регистрации в кадастровом агентстве. В противном случае договор аренды может быть признан судом недействительным по иску приобретателя недвижимости.

Александр ЖУК,
юрис

Управ Дом

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

Формат журнала — А4.
Периодичность издания — 1 раз в 2 месяца.

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

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

Скидки

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

Наценка

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

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

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.