

Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

**Что нового в новом
Жилищном кодексе?**

**Термошуба: срок эксплуатации
и гарантийный срок**

**Аренда строительной техники:
правовые аспекты**

№6 2012

www.statut.by

Новое в законодательстве

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

Мой дом – моя крепость

- Белявский С.
Ответственность за повреждение инженерных сетей
в период гарантийного срока 6

Есть вопрос

- Белявский С.
Об эксплуатации системы утепления «термошуба» 10

Житейские истории

- Горбач А.
Барачная история, или
О том, как одна бабушка всех генералов победила. 12

Строить и жить помогаем

- Белявский С.
Аренда строительной техники:
транспортных средств, машин и механизмов. 18

Nota Bene

- Хилюта В.
Общая собственность под охраной
уголовного закона 24

Журнал «УправДом»
№ 6, сентябрь 2012 г.

Учредитель, редакция и издатель:
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
Тел.: (017) 380 07 60
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.

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

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

Рукописи не рецензируются
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

Что нового принесет новый Жилищный кодекс?

Как и ожидалось, в конце августа текущего года Главой государства был подписан и официально опубликован новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК), анализу положений которого мы уже посвятили несколько предыдущих статей в «УправДоме». До вступления этого документа в силу еще почти полгода, ну а мы тем временем продолжим рассматривать его основные положения.

Назначение и использование жилого помещения

Жилое помещение предназначается исключительно для проживания граждан. Не для целей проживания (например, для размещения офиса, пункта оказания услуг и т.п.) жилое помещение может использоваться в следующих случаях:

- после перевода его в нежилое помещение;
- как юридический адрес частного унитарного предприятия и фермерского хозяйства;
- для ремесленной деятельности, агроэкотуризма.

Блокированные, многоквартирные жилые дома или их части могут использоваться под офисы, в качестве мастерских для ремонта автомобилей и т.п. **только по согласованию с местными властями.**

Переводить можно, причем «туда и обратно»

Жилое помещение может быть переведено в нежилое по заявлению собственника решением райисполкома,

горисполкома, администрации района в городе. В некоторых случаях в таком переводе может быть отказано, **а причинами отказа могут быть:**

- невозможность доступа в жилое помещение многоквартирного жилого дома без использования вспомогательных помещений или техническая невозможность оборудовать такой доступ;
- отсутствие согласия лиц, имеющих права на это жилое помещение;
- жилое помещение не является изолированным;
- в жилом помещении зарегистрированы граждане, за исключением случая, когда сохраняются иные жилые помещения и имеются согласие проживающих в них совершеннолетних граждан на перевод жилого помещения в нежилое;
- несоответствие перевода правилам градостроительства, природоохранным, санитарным, противопожарным и иным требованиям технических нормативных правовых актов.

Решение исполкома (администрации) об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, которое, к слову,

обязательно должно содержать мотивировку, может быть обжаловано в вышестоящий орган и (или) в суд.

Вместе с тем нужно помнить, что **не допускается размещение в помещениях, переведенных в нежилые:**

- промышленных производств,
- пунктов приема посуды;
- бань, саун, химчисток и прачечных (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 килограммов белья в смену);
- похоронных бюро, магазинов ритуальных услуг;
- дискотек;
- физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более 150 кв.м;
- пунктов временного содержания животных, приютов и гостиниц для животных.

Нужно отметить, что в новом ЖК **впервые предусмотрена также возможность перевода нежилого помещения в жилое.** Однако для этого необходимо, чтобы оно соответствовало установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Основные жилищные обязанности граждан

ЖК закрепляет ряд обязанностей граждан в области жилищных отношений, в частности, **граждане обязаны:**

- подать документы для государственной регистрации своих прав на жилое помещение не позднее 3 месяцев со дня получения документов, необходимых для оформления прав;
- вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением;
- обеспечивать доступ в жилые помещения работников ЖЭСа, газовых служб, водоканала и т.п. для проведения проверок;



www.supervision.by

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

Звоните! +37544 776-24-47

УНП 190565337 ООО "Партнерстройконтракт"

- возмещать ущерб, причиненный ими помещениям других граждан.

Гражданам также важно знать, что ЖК **запрещаются:**

- действия, приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях;
- хранение в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования;
- переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;
- загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;
- содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;
- самовольная установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций;
- устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;
- самовольные переустройство и (или) перепланировка;

- сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.

Также согласно новому ЖК гражданам **запрещается курение во вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов.**

Свои жилищные права граждане по-прежнему могут защищать в суде. Новым является то, что помимо имущественного ущерба граждане приобретают право взыскивать с нарушителя моральный вред.

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий

Самой интересующей граждан темой в области жилищных отношений является, пожалуй, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. В новом ЖК перечень оснований для постановки на учет нуждающихся не претерпел существенных изменений по сравнению с действующим законодательством. Однако он впервые закреплен на уровне Кодекса и отражает все новые тенденции, существующие сегодня в данной сфере.

Итак, **нуждающимися в улучшении жилищных условий будут признаваться граждане:**

- не имеющие в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся (по месту работы) жилого помещения. Под отсутствием жилого

помещения понимается отсутствие государственного жилья; отсутствие регистрации в качестве членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя государственного жилья; отсутствие договора, предусматривающего передачу жилья, построенного по договору долевого строительства.

- обеспеченные общей площадью жилого помещения менее 15 кв.м (в городе Минске — менее 10 кв.м) на одного человека (с учетом жилых помещений, приходящихся на членов семьи);

- проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим санитарным и техническим требованиям;

- проживающие в общежитиях, за исключением обучающихся, сезонных и временных работников;

- проживающие в государственных жилых помещениях по договору найма жилого помещения коммерческого использования либо по договору поднайма или частных жилых помещениях по договору найма;

- проживающие в служебном жилье;

- проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, при наличии которых признается невозможным совместное проживание;

- проживающие в неизолированных жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками;

- проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от того, являются они или не являются близкими родственниками), кроме супругов;

- относящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет квартиры (**молодыми семьями признаются семьи, в которых хотя бы один из супругов находится в возрасте до 31 года на дату принятия на учет нуждающихся**);



 <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 190455049 ЛП №02330/0552775 др 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>

- родившие (усыновившие, удочерившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, а также воспитывающие детей овдовевшие супруги, не вступившие в новый брак, если они не имеют квартиры;

- некоторые другие категории граждан.

Организации, имеющие жилые помещения, могут предусматривать в коллективных договорах дополнительные основания для признания своих работников нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом улучшение жилищных условий таких работников осуществляется только по месту их работы.

Гражданин совместно с членами его семьи **вправе состоять на учете нуждающихся по месту жительства, а также по месту работы (службы) каждого ее члена.** В случае если супруги зарегистрированы в разных населенных пунктах или разных районах населенного пункта, принятие на учет нуждающихся осуществляется по месту жительства одного из супругов по их выбору. При принятии на учет нуждающихся не требуется регистрация супругов и несовершеннолетних детей в одном населенном пункте, а по месту работы (службы) — членов семьи, с которыми гражданин принимается на учет нуждающихся.

Граждане, уволенные с военной службы, вправе стать на учет нуждающихся в любом населенном пункте

Республики Беларусь (за исключением города Минска) в течение 6 месяцев со дня увольнения. Военнослужащим, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, судьям и прокурорским работникам предоставляется право на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы (работы) без учета срока пребывания (жительства) в городе Минске и населенных пунктах Минского района при наличии оснований, установленных законодательством.

Граждане считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий **со дня подачи заявления о принятии на такой учет.** Если заявления поданы несколькими гражданами в один и тот же день, они включаются в списки нуждающихся в порядке регистрации заявлений.

В заключение сегодняшнего обзора добавим также, что в новом ЖК сохранен порядок истребования всех необходимых документов органами, осуществляющими постановку на учет.

Александр ЖУК,
аттестованный юрист,
магистр права

Ответственность за повреждение инженерных сетей в период гарантийного срока

В соответствии со ст. 674 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — 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.

Однако для возложения на подрядчика обязанности нести ответственность по гарантийному случаю необходимо доказать, что повреждение возникло именно вследствие некачественной работы и использованных материалов. Именно в этой части на практике возникают проблемы.

ПРИМЕР

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску страхового предприятия «Б» к КУП «ЖРЭС» и ДП «МПК» о взыскании с ответчиков суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 14, 855, 933 ГК.

Ответчик КУП «ЖРЭС» в отзыве на иск требования не признал, сославшись на отсутствие его вины в причинении ущерба страхователю и наступлении страхового случая, а также на истечение гарантийного срока на строительный объект и его составные части, в том числе инженерные коммуникации, вину подрядной организации осуществившей монтаж дефектного крана.

Ответчик ДП «МПК» в отзыве на иск требования не признал, сославшись на непривлечение его к составлению акта комиссионного обследования, а также дефектного акта по

факту залития, отсутствие сведений о виновном лице в акте комиссионного обследования, отсутствие экспертизы поврежденного крана.

Суд установил следующее.

Между страховым предприятием «Б» и гражданином Ч. был заключен договор добровольного страхования имущества граждан (страховой полис). На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю на праве собственности (жилое помещение и домашнее имущество). Срок действия договора страхования был установлен на 1 год. В период действия страхового полиса **произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества по причине залива жилого помещения.** В результате залива гражданину Ч. был причинен материальный ущерб. В соответствии с условиями договора страхования, истцом была выплачена Ч. сумма страхового возмещения.

Как следовало из акта комиссионного обследования, а также дефектного акта по факту залива, произошло это по причине того, что в застрахованной квартире лопнул шаровый кран вследствие его заводского дефекта. Указанные акты были составлены и подписаны членами комиссии в составе мастеров ЖЭС, слесаря-сантехника, жильца квартиры Ч.

Согласно п. 11.9 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утвержденных приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила пользования жилыми помещениями), при выявлении неисправности конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома либо небрежного пользования ими проживающими, что привело к повреждениям элементов и имущества нанимателей

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

(собственников), **жилищно-эксплуатационная организация с участием заинтересованных сторон производит обследование и составляет акт.** В акте указываются причины, повлекшие повреждения, виновная сторона и объем причиненного ущерба. Таким образом, на эксплуатирующую организацию законодательством возложена обязанность по установлению виновного лица и причин неисправности инженерных систем жилого дома.

Согласно договору на техническое обслуживание дома ЖСПК обязанность по техническому обслуживанию и текущему ремонту указанного жилого дома приняло на себя РУП «ЖКХ», правопреемником которого является КУП «ЖРЭС». Поскольку в акте комиссионного обследования, а также дефектном акте конкретное виновное лицо указано не было, а были указаны только причины повреждения, на соответствующий запрос страховой организации КУП «ЖРЭС» уточнило, что **в связи с истечением гарантийного срока эксплуатации жилого дома ответственность за качество выполненных работ по монтажу инженерного оборудования несет генеральный подрядчик.**

Установку крана шарового в потерпевшей квартире осуществляло ДП «МПМК» при строительстве жилого дома. Строительство жилого дома осуществлялось ответчиком ДП «МПМК» в соответствии

с договором строительного подряда, заключенным между ДП «МПК» (подрядчик) и КУП «УКС» (заказчик).

Согласно акту приемки объекта, законченного строительством, реконструкцией, реставрацией, 40-квартирный жилой дом был принят в эксплуатацию и на него генеральным подрядчиком был выдан гарантийный паспорт объекта. Как следует из содержания гарантийного паспорта объекта строительства, санитарно-технические работы по объекту выполнялись ДП «МПК». Генеральным подрядчиком ДП «МПК» **на санитарно-технические работы был установлен гарантийный срок — 2 года.** Гарантийный срок, установленный в п. 6.1 договора строительного подряда, также составляет 2 года.

Согласно содержанию гарантийного паспорта объекта дефекты будут устранены по получении рекламации эксплуатирующих организаций за счет средств исполнителей строительно-монтажных работ при условии эксплуатации жилого дома и отдельных его помещений, конструкций и оборудования в соответствии с действующими на территории страны техническими нормативно-правовыми актами.

Согласно пояснениям КУП «ЖРЭС» при комиссионном осмотре шарового крана не было выявлено никаких внешних повреждений, позволяющих сделать вывод о целенаправленном либо случайном его повреждении от внешнего воздействия. В связи с необходимостью использования и эксплуатации водопровода жильцами

потерпевшей квартиры, замена лопнувшего шарового крана была произведена силами КУП «ЖРЭС».

Как следует из документов, представленных ответчиком ДП «МПК», изготовителем поврежденного шарового крана являлся ЧУП «Ц». Согласно паспорту БФИП 491812.004 ПС на кран шаровый PN 1,6 Мпа **изготовителем установлен гарантийный срок эксплуатации — 2 года** со дня ввода в эксплуатацию или продажи. Согласно ТТН поставщиком крана являлось ОДО «С» по договору поставки. Указанные документы были представлены ответчиком ДП «МПК» в качестве доказательств, содержащих сведения об изготовителе и поставщике поврежденного крана шарового, установленного в потерпевшей квартире в соответствии с определением суда по настоящему делу.

В соответствии со 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.

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.

Во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст.10 ГК и Приложения к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь (далее — ХПК) «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчиков были направлены претензии о возврате суммы долга, которые согласно отметкам на почтовых уведомлениях были получены ответчиками, однако остались без удовлетворения.



ОАО ЭТОН ЗАВОД
211162, Чашникский р-н,
г. Новолукомль, ул. Панчука, 7
(02133) 57 846-приемная
(02133) 51 498-факс
(02133) 53 479-ОПим РБ
(02133) 57 074-ОПим РБ
(02133) 56 682-ОПим РБ
(02133) 53 478-ОПим РФ
(02133) 56 039-ОПим РФ
(02133) 51 454-ОПим РФ
e-mail: opim@eton.by
www.eton.by
ЭТОН ЗАВОД ОАО, УНП 330008266

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

Согласно ч. 2 ст. 100 ХПК 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. В данном случае **доказательств наличия вины третьих лиц в повреждении крана шарового в потерпевшей квартире сторонами по делу представлено суду не было.** Кроме того, истцом не было представлено доказательств законности и обоснованности требований к КУП «ЖРЭС».

Поскольку ответчиком ДП «МПК» не было представлено убедительных доказательств, опровергающих иски требования, а также подтверждающих эксплуатацию жилого дома и отдельных его помещений, конструкций и оборудования с нарушением действующих технических нормативных правовых актов, **требования истца о взыскании 1 020 200 рублей страхового возмещения с ДП «МПК»**

были признаны законными и обоснованными. Кроме того, ненадлежащее исполнение ответчиком денежного обязательства повлекло начисление процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке, определенном ст. 366 ГК.

Как видим, сторона, принявшая на себя гарантийные обязательства, при возникновении страховых случаев выступает как заинтересованное лицо. В этой связи исходя из содержания п. 11.9 Правил пользования жилыми помещениями, а также ст. 674–676 ГК генеральный подрядчик в период гарантийной эксплуатации является заинтересованным лицом, поэтому приглашение его представителя в подобных описанному случаях для обследования является обязательным. Кроме того, необходимо хранить в течение гарантийного срока все договоры, квитанции и акты на выполненные работы. Несоблюдение указанных требований влечет проблемы с доказыванием по подобным делам.

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

Об эксплуатации системы утепления «термошуба»

? Жилой дом был построен и сдан в эксплуатацию в 2008 году. Тепловой контур дома выполнен из ячеистобетонных блоков с системой утепления «термошуба». Гарантийный срок эксплуатации дома, в том числе и системы утепления «термошуба», составлял 2 года. После эксплуатации дома в течение 4 лет «термошуба» пришла в аварийное состояние. Правильно ли назначен 2-летний срок гарантированной эксплуатации системы утепления «термошуба», если нормативный эксплуатационный срок службы дома составляет 50 лет?

Порядок проектирования и проведения тепловой изоляции наружных стен зданий методом «термошуба» регламентирован Техническим кодексом установившейся практики ТКП 45-3.02-24-2006 (02250)¹ (далее — Технический кодекс), а также Пособием к строительным нормам и правилам «Проектирование и устройство тепловой изоляции наружных стен зданий методом «термошуба» П 1-99 к СНиП 3.03.01-87². Технический кодекс регламентирует вопросы по установке тепловой изоляции наружных ограждающих конструкций вновь возводимых и эксплуатируемых отапливаемых зданий и сооружений различного назначения (далее — зданий) и устанавливает правила проектирования и устройства системы

утепления «термошуба» (далее — система «термошуба»; «термошуба»). Согласно Техническому кодексу **общий срок долговечности эксплуатации «термошубы» составляет не менее 35 лет.** Как указано в п. 14.1 Технического кодекса, качество выполнения системы «термошуба» зависит от:

- качества выполнения проектной документации;
- качества применяемых материалов и изделий;
- соблюдения технологии производства работ;
- действенности технического и авторского надзора на всех этапах производства работ.

После ввода системы «термошуба» в эксплуатацию **подрядчик обязан выдать заказчику гарантийный паспорт объекта с указанием гарантийных сроков не менее 2 лет.** Заметим, что 2 года — это минимальный гарантийный срок, в течение которого подрядчик обязан подтвердить надлежащую эксплуатацию «термошубы». Об этом также указано в п. 3.1 Строительных норм «Приемка законченных строительством объектов. Основные положения» (СНБ 1.03.04-2000)³: на принятые в эксплуатацию объекты устанавливается гарантийный срок 2 года; при заключении договоров подряда стороны вправе устанавливать более длительные гарантийные сроки; исчисление гарантийного срока начинается со дня

¹ Технический кодекс установившейся практики. Тепловая изоляция наружных ограждающих конструкций зданий и сооружений. Система «Термошуба»: правила проектирования и устройства. ТКП 45-3.02-24-2006 (02250). — Минск : МАиС, 2006. — *Здесь и далее примеч. авт.*

² Пособие к строительным нормам и правилам «Проектирование и устройство тепловой изоляции наружных стен зданий методом «Термошуба» П 1-99 к СНиП 3.03.01-87. — Минск : ГП «Белэнергоэконом», СКБ «Сармат», 1999.

³ Строительные нормы «Приемка законченных строительством объектов. Основные положения» (СНБ 1.03.04-2000). — Минск : МАиС, 2001.

подписания приемочной комиссией акта приемки объекта в эксплуатацию. Таким образом, гарантийный срок может быть и больше, чем 2 года. Как указывалось выше, согласно Техническому кодексу общий срок долговечности службы «термошубы» при надлежащей эксплуатации составляет не менее 35 лет.

Гарантийный срок указывается в гарантийном паспорте объекта жилищного строительства, форма которого утверждена СНБ 1.03.04-2000. Из содержания данной формы видно, что гарантийный срок по работам разного вида может устанавливаться различный.

Необходимо различать понятия «гарантийный срок» и «срок нормативной эксплуатации». Согласно ст. 60 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (далее — Закон) возведенный строительный объект должен соответствовать требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, экологической безопасности в течение нормативного срока его эксплуатации (службы). Разработчик проектной документации и подрядчик **обязаны обеспечить безопасность объекта строительства в течение нормативного срока его эксплуатации (службы)**, а в случае, если этот срок не установлен, — в течение 20 лет при условии соблюдения пользователем правил его эксплуатации. Согласно ст. 61 Закона в течение гарантийного срока подрядчиком должна гарантироваться возможность эксплуатации объекта строительства. В соответствии со ст. 710 Гражданского кодекса Республики Беларусь все расходы по устранению выявленных недостатков в течение гарантийного срока несет подрядчик. По истечении его — в пределах нормативного срока эксплуатации объекта строительства — заказчик (собственник).

Таким образом, из вышеизложенного можно сделать следующие выводы.



Во-первых, необходимо различать такие понятия, как «гарантийный срок» и «срок нормативной эксплуатации объекта строительства».

Во-вторых, **гарантийные сроки эксплуатации системы «термошуба» устанавливаются в гарантийном паспорте по договоренности между членами приемочной комиссии**, среди которых выступают в том числе как заказчик, так и подрядчик.

И в-третьих, если аварийное состояние «термошубы» возникло по истечении гарантийного срока, **подрядчик не несет за это ответственность**. Ремонт проводится за счет заказчика (собственника) объекта строительства.

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

Барачная история, или О том, как одна бабушка всех генералов победила

Эту жилищно-житейскую судебную историю можно по праву назвать давней — своими корнями она уходит в начало прошлого, а то и в конец позапрошлого столетия. Однако, по нашему мнению, для аудитории «УправДома» она будет не только интересной, но и полезной, несмотря даже на то, что через несколько месяцев в связи со вступлением в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь законодательство, регулирующее данную сферу общественных отношений, существенно изменится.

В одном переулке стояли дома...

Если уж быть точным, то речь идет не о переулке, а скорее, о целом квартале. Да и домами деревянные строения, одно из которых и стало предметом спора, никто из местных жителей районного центра Б., где и происходили описываемые события, не называет. Для подобного жилья есть более подходящее наименование — «барачки». Насчитывалось таковых на то время в этом квартале ровно 14.

Год постройки барачков неизвестен. В суде во время процесса, разговор о котором ниже, один из его участников апеллировал к имеющейся у него фотографии. На ней на фоне этих самых строений изображен последний российский император Николай II при посещении в период Первой мировой войны ставки Верховного главнокомандующего в 1915 году. Жильцы же спорного дома обнаружили на потемневших от времени бревнах едва проступающие цифры — 1873 — и именно этот год считали датой постройки своего жилища. Поскольку установить историческую истину так никому и не удалось, в некоторых бумагах,

фигурирующих в этом деле, указывалось, что «год постройки здания определить невозможно», из иных явствовало, что «здание построено до 1917 года». Поговаривают еще, что в царские времена в некоторых из этих строений были конюшни, это уже советская власть приспособила их под жилье. Поэтому иногда горожане называют эти дома «царскими конюшнями».

Справедливости ради отметим, что некоторые из барачков имеют довольно приличный вид как снаружи, так и внутри. С иными время обошлось беспощаднее, заметнее всего приложив свою разрушительную руку (надо полагать, с попустительства обслуживающих организаций) к дому № 10 по ул. Комарова. Еще с середины 80-х годов прошлого столетия его жильцы стали поднимать вопрос о том, что дому требуется капитальный ремонт. Постоянно действующая при горисполкоме комиссия обследовала строение и в своем акте от 01.02.1989 зафиксировала, что **общий износ дома составляет 81%**. Несколькими годами позже решением горисполкома от 26.05.1992 № 537 барачок был признан аварийным и непригодным для проживания. Правда, документы эти

всплыли лет через 10. А тогда жильцам никто о заключении не сообщил, и они еще долгое время не подозревали о его существовании.

Впрочем, иногда кое-какие подозрения, что с домом их не все ладно, закрадывались. Например, когда во время очередной избирательной кампании выяснялось, что ни к одному из ближайших избирательных участков дом по ул. Комарова, 10 не относится и проживающие в нем избиратели несколько лет подряд не могли исполнить даже свой гражданский долг, недоумевая, почему. Это уже потом выяснилось, что некоторое время дом, если можно так сказать, был ничейным — он не числился ни за одной из организаций. Эдакий дом-призрак.

Дело в том, что все 14 бараков в советские времена принадлежали Министерству обороны, в частности расположенным поблизости воинским частям. В 1997 году весь жилищный фонд Минобороны был передан на баланс местных Советов. Исключение составили те самые 14 бараков, **которые решением исполкома от 31.08.1998 № 521 были признаны непригодными для проживания**, в том числе и дом № 10 по ул. Комарова.

Минобороны и радо бы избавиться от этого «наследия мрачных времен», но оказалось, что и горисполкому такое добро и даром не надо. Похоже, как раз в те времена, когда указанные дома то снимали с баланса, то ставили, то снимали, то ставили, не зная, куда бы их «пристроить», и затерялась пусть и небольшая, но весьма активная часть электората. Однако свинье, как говорится, не до поросят, когда ее саму на огонь тащат. Так и обитателям «царских конюшен» было не до своего нереализованного избирательного права, когда осенью через продырявившуюся крышу капал дождик, зимой в щели между прогнившими бревнами пробирался злюка-мороз да плюс ко всему из-за неисправной проводки постоянно выходила из строя (а иногда и горела синим пламенем в буквальном смысле) бытовая техника.

Куда только ни писали жильцы с Комарова, 10 — ответы были неутешительными:

«... в связи с большим процентом износа капитальный ремонт проводить нецелесообразно»;

«... принято решение из-за отсутствия финансирования на жилые дома произвести в 2001 году поддерживающий ремонт»;



1915 год. Российские генералы на фоне пресловутых бараков.

«... произвести капитальный ремонт в доме с подведением воды, газа, канализации и отопления, несмотря на рядом находящиеся коммуникации, не представляется возможным из-за отсутствия бюджетных средств и ветхости основных строений».

И далее в том же духе. Всех превзошла сенатор, представлявшая в те времена интересы горожан в Совете Республики Национального собрания. В своем ответе на очередную жалобу уважаемая государственная дама искренне пожелала бедолагам «здоровья и надежды на торжество справедливости». Непосредственным адресатом этого обнадеживающего послания явилась главная героиня этой истории, которую давно пора вывести на сцену. Назовем ее гражданка А. Именно она, 70-летняя пенсионерка с несколькими классами образования, отдавшая в свое время 37 лет жизни военному ведомству, взвалила на свои уставшие плечи достойную Геракла миссию по очистке «царских конюшен».

Броня крепка!

В октябре 2001 г. в суд города Б. поступило исковое заявление гражданки А. о **понууждении к производству капитального ремонта**. Ответчики — Минобороны и Квартирно-эксплуатационная часть (далее — КЭЧ), принадлежащая тому же Министерству.

В заявлении истица указала, что с 1961 года проживает в доме № 10 по ул. Комарова, находящемся на балансе КЭЧ. Дом старый (бывшая конюшня), с износом более 80%. Решением исполкома от 26.05.1992 № 537 здание признано непригодным для проживания. В соответствии с ч. 3 ст. 8 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) непригодные для проживания жилые помещения восстанавливаются для использования по назначению, переоборудуются либо сносятся. Согласно ст. 50 ЖК **наймодатель жилых помещений в домах государственного жилищного фонда обязан своевременно производить**

капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов. В нарушение указанных требований ответчики вынуждают гражданку А., как и других жильцов дома (6 квартир), почти 10 лет проживать в непригодном для этого помещении. На основании изложенного истица просила обязать ответчиков произвести капитальный ремонт дома № 10 по ул. Комарова.

В судебном заседании **ответчики иск не признали**. Главный аргумент — дом старый, еще в 1989 году имел износ 81%, решением горисполкома признан непригодным для проживания и аварийным, в настоящее время износ дома достигает 97% (!), в связи с чем он подлежит сносу.

Суд, приняв доводы ответчиков во внимание, пришел к следующему, вполне логичному, выводу: поскольку дом является аварийным и подлежит сносу, то он не подлежит капитальному ремонту. И, руководствуясь ст. 8, 9, 13, 43, 52, 84 ЖК, ст. 298–306 ГПК, **в удовлетворении исковых требований истице отказал**.

Однако не думайте, что на этом история закончилась — на самом деле, это было только начало.

Честь имеют?

Нашу героиню такой исход дела не сильно расстроил, поскольку счет 1:0 не в ее пользу в данном случае был как раз именно в ее пользу.

В мае 2002 г. в суд города Б. поступило очередное исковое заявление гражданки А., на этот раз — **о понуждении к выполнению договора найма жилого помещения путем предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств**. Ответчики — горисполком и КЭЧ. В качестве третьих лиц на стороне истицы выступили ее бывший муж и сын, также проживавшие в спорной квартире. Помимо прочего, в обоснование иска пенсионерка сослалась и на вышеупомянутое судебное решение, в котором нашло отражение то обстоятельство, что спорный

дом с 1989 года является не только непригодным к проживанию, но и аварийным. Между тем согласно ст. 67 ЖК, если дом (квартира) находится в аварийном состоянии, то граждане выселяются из жилого помещения государственного жилфонда с предоставлением другого жилья типовых потребительских качеств. Решение о предоставлении нового жилья должно быть принято местным исполнительным и распорядительным органом (ст. 70 ЖК).

Как указала в иске гражданка А., соответствующее письменное требование ответчику ею было заявлено. Горисполком ответил, что удовлетворить ее просьбу о выселении с предоставлением жилья, к сожалению, невозможно. На балансе Минобороны в этом же районе осталось 14 жилых домов барачного типа, признанных непригодными для проживания и подлежащих сносу, однако денег на строительство жилья для отселения проживающих в них граждан у Минобороны и исполкома нет. Жалоба, направленная в облисполком, вообще осталась без ответа.

Сын пенсионерки, выступавший третьим лицом на стороне истицы, поддержал иски требования в полном объеме. Поддержал их и бывший муж истицы, пояснив одновременно, что для себя другого жилья не требует, так как они с истицей с 15 марта 1983 г. разведены и проживают в одной квартире вынужденно.

Ответчики иски требования не признали, при этом поставив под сомнение (!) факт аварийности и непригодности для проживания спорной квартиры. Их логика (если это можно так назвать) была следующей: аварийным признавался дом № 10 по ул. Комарова, но не находящаяся в нем квартира № 7. А поскольку квартира аварийной не признавалась, в иске следует отказать.

Суд (уже в ином составе) поручил постоянно действующей межведомственной комиссии горисполкома по признанию жилых помещений непригодными для проживания (далее — межведомственная комиссия) при участии представителей

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

КЭЧ обследовать спорное жилье. Государственная бюрократическая машина принялась тотчас же исполнять определение суда. БТИ составило акт о степени технического износа квартиры, который (о чудо!) зафиксировал резкое «омоложение» жилья пенсионерки — общий износ составлял уже 72%. Спорную квартиру обследовала и комиссия КЭЧ, которая в своем акте от 26.08.2002 пришла к выводу, что она пригодна для проживания, но не соответствует санитарным и техническим требованиям и относится к I категории санитарно-технического состояния. Как было отражено в акте от 08.10.2002, межведомственная комиссия рассмотрела вышеуказанный акт комиссии КЭЧ и пришла к таким же выводам. Горисполком своим решением от 15.10.2002 № 1506 утвердил акт межведомственной комиссии и признал квартиру истицы пригодной для проживания, но не соответствующей санитарным и техническим требованиям.

Давая оценку собранным по делу доказательствам, суд пришел к выводу, что спорная квартира пригодна для проживания, а в силу этого нет оснований для выселения из нее истицы. Как указано в решении, судом не добыто доказательств того, что квартира находится в аварийном состоянии и грозит обвалом, поскольку в установленном порядке она не признавалась аварийной. В удовлетворении исковых требований было отказано.

Иду на таран!

Пенсионерка не сдалась и направила в судебную коллегия по гражданским делам областного суда кассационную жалобу. В ней гражданка А. недоумевала, как могут быть законными два противоречащих друг другу решения одного и того же суда: от 25.01.2002, которым установлено, что дом признан аварийным и не подлежит капитальному ремонту, и от 25.11.2002, которым ей отказано в иске по причине того, что квартира никогда аварийной не признавалась и пригодна для проживания.

Согласно ст. 182 ГПК факты, установленные вступившим в законную силу решением суда по одному гражданскому делу, обязательны для суда и не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица или их правопреемники (преюдиция). Судом также не были приняты во внимание находящиеся в деле официальные документы, подтверждающие факт аварийности дома. По действующему законодательству ко II категории относятся и признаются непригодными для проживания деревянные жилые дома с фактическим износом свыше 65%. А спорная квартира, несмотря на то, что даже согласно последним актам обследования износ жилья составляет 72%, признана пригодной для проживания и отнесена к I категории.

На основании изложенного пенсионерка просила решение суда от 25.11.2002 отменить и вынести новое решение по делу, удовлетворив ее иск.

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

Однако вышеприведенные доводы на судей кассационной инстанции, очевидно, впечатления не произвели, и в удовлетворении кассационной жалобы было отказано.

Надзорная жалоба на имя председателя областного суда также осталась без удовлетворения.

Далее мы опустим активную переписку гражданки А. по данному вопросу с иными госорганами, результаты (а вернее, их отсутствие) ее хождений в поисках правды по различным учреждениям и ведомствам. На очередном таком безрезультатном приеме у одного чиновника отчаявшаяся пенсионерка даже заявила: «Если у вас в городе еще не было террористов, то можете зарегистрировать меня первой! Все — иду на таран!»

К счастью, до «тарана» дело не дошло. В Президиум областного суда поступил протест заместителя Председателя Верховного Суда Республики Беларусь, которым предписывалось решение суда первой инстанции от 25.11.2002 и постановление кассационной инстанции от 23.12.2002 отменить и дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Домуправ — друг человека!

Суд первой инстанции (опять в новом составе) привлек в качестве ответчиков еще два лица: госучреждение «Домоуправление № 1 Квартирно-эксплуатационной части» (далее — домоуправление № 1) и Минобороны. Одновременно суд вновь поручил межведомственной комиссии при

горисполкоме при участии представителей Минобороны и домоуправления № 1 обследовать квартиру № 7 в доме № 10 по ул. Комарова на предмет ее пригодности для проживания.

Комиссия не стала сама себе противоречить и в акте обследования квартиры от 03.12.2003 указала, что спорное помещение пригодно для проживания и относится к I категории санитарно-технического состояния. Горисполком также остался последовательным и решением от 23.10.2003 утвердил акт комиссии. Словом, эта песня хороша — начинай сначала!

Но повторить фокус с «омоложением» квартиры у ответчиков не получилось — и суд, и истица были уже научены горьким опытом. Как минимум, **два вопроса оставались без ответа:**

1) как получилось, что вопреки всем физическим законам время пошло вспять для отдельно стоящего строения и оно начало восстанавливаться без какого-либо ремонта?

2) почему при 72%-ном износе здания оно признано пригодным к проживанию, если согласно закону деревянные строения должны признаваться непригодными для проживания в случае износа свыше 65%?

Ответов на них судья, по-видимому, так и не получил, даже после того как лично посетил пресловутый дом № 10. Пришлось в судебном заседании «допрашивать» членов комиссии — ведь они же специалисты своего дела и должны быть способны объяснить если не все, то хотя бы свои действия. Объяснения, однако, были путанными, а то и вообще отсутствовали.

В конце концов начальник БТИ признался, что в обследовании не участвовал, знал, что **«по нормам амортизации там все прослужило 2 срока»**, но «акт подписал авансом, так как если в квартире сделать ремонт, то она будет пригодной к проживанию». А то, что в официально признанном аварийном доме может существовать неаварийная и пригодная к проживанию квартира, начальник БТИ назвал «необъяснимым».

Впрочем, неизвестно, чем закончилось бы дело на этот раз, если бы не пробудилась совесть у начальника домоуправления № 1. Он

не смог вслед за остальными тремя ответчиками на вопрос суда о том, признаются ли им исковые требования гражданки А., произнести «нет» и после некоторого замешательства и заметной внутренней борьбы выдал из себя: «да». А затем, поддавшись благородному душевному порыву, с горечью признался, что ему как начальнику домоуправления стыдно перед людьми, которые живут в «царских конюшнях», — не человеческое это жилье! Возможно, ход дальнейших событий предопределил именно этот поступок начальника домоуправления, который, как не трудно догадаться, через две недели таковым уже не был.

Суд пришел к выводу, что акт межведомственной комиссии от 03.12.2003 не соответствует обстоятельствам дела и не может быть принят в качестве объективного и достоверного доказательства по данному спору. Жилое помещение истицы не отвечает санитарно-техническим требованиям и непригодно для проживания, находясь в аварийном состоянии, что подтверждается решением суда от 25.01.2002.

Требования истицы были признаны обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению. Надлежащими ответчиками по делу были признаны домоуправление № 1 и Минобороны. Своим решением от 29.12.2003 **суд понудил ответчиков изменить заключенный с истицей договор найма жилого помещения путем предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств** и обязал возместить истице понесенные ею судебные расходы.

Кассационная жалоба ответчиков осталась без удовлетворения, и решение вступило в законную силу.

Ничья со счетом 1:1 была явно в пользу пенсионерки. Думаете, на том дело и закончилось? Заблуждаетесь — самое интересное еще только начиналось...

(Окончание следует)

Александр ГОРБАЧ,
юрист

Аренда строительной техники: транспортных средств, машин и механизмов

Строительная техника в настоящее время является высокотехнологичной, в связи с чем ее стоимость довольно велика и приобретать ее для конкретных работ на конкретном объекте дорого. Только крупные подрядные организации могут позволить себе некоторые машины, механизмы и оборудование. Для остальных же выходом является аренда такой техники. Подобные договоры стали весьма популярными в настоящее время.

Что есть что?

Основанием для получения строительной техники в аренду является соответствующий договор аренды. В Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее — ГК) вопросам аренды строительного транспорта с экипажами и без экипажа посвящен параграф 1 и п. 1 и 2 параграфа 3 главы 34, вопросам аренды строительных машин и механизмов — общие нормы параграфа 1 главы 34.

Для правового оформления договорных отношений и их сопровождения первичными учетными документами **следует различать:**

- аренду строительных транспортных средств;
- строительных машин, участвующих в дорожном движении и при этом не являющихся транспортными средствами;
- аренду строительного оборудования (механизмов), которые самостоятельно не могут участвовать в дорожном движении и не являются транспортными средствами.

Под строительными механизмами следует понимать совокупность подвижно соединенных деталей, предназначенных для

выполнения определенной работы при строительстве зданий и сооружений (например, лебедка, таль, водяной насос и т.п.)¹.

Под строительными машинами следует понимать устройства, применяемые для механизации строительства при производстве земляных работ (экскаватор, бульдозер, скрепер), свайных работ (копер, молот), переработки материалов (камнедробилка, грохот, мельница), бетонных работ (бетономеситель, бетононасос, цементовоз), арматурных и санитарно-технических работ (гибочный, отрезной станок), отделочных работ (штукатурная станция), дорожных работ (битумовоз, гудронатор, виброплита, дорожный каток, асфальтоукладчик) и др.²

Согласно п. 2.60 Правил дорожного движения, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 28.11.2005 № 551 (далее — ПДД), **самоходная машина** — это гусеничный трактор, сельскохозяйственная, дорожная, строительная, иная машина, которые без дополнительных мер обеспечения безопасности дорожного движения, предусмотренных организацией (заводом)-изготовителем, не предназначены

¹ Большой строительный терминологический словарь-справочник. Официальные и неофициальные термины и определения в строительстве, архитектуре, градостроительстве и строительной технике. Под ред. Ю.В. Феофилова. — Минск : Минсктиппроект, 2008. — 816 с. — С. 501.

² Большой строительный терминологический словарь-справочник. Официальные и неофициальные термины и определения в строительстве, архитектуре, градостроительстве и строительной технике. Под ред. Ю.В. Феофилова. — Минск : Минсктиппроект, 2008. — 816 с. — С. 264.

для участия в дорожном движении. Участие в дорожном движении самоходных машин должно осуществляться в соответствии с требованиями ПДД, предъявляемыми к транспортным средствам, если ПДД не установлено иное в отношении самоходных машин.

Под строительными транспортными средствами исходя из п. 2.69 ПДД следует понимать механические устройства, предназначенные для движения по дороге и для перевозки пассажиров, грузов или установленного на них оборудования (грузовой автомобиль, самосвал и т.п.).

Вместе с тем, несмотря на различия в предназначении, **все самоходные строительные машины, так же, как и строительные транспортные средства в органах ГАИ, подлежат постановке на учет в органах Гостехнадзора.**

Договор: форма, предмет и существенные условия

Аренда строительных транспортных средств (грузовика, самосвала и т.п.) подразделяется на аренду с экипажем (фрахт) или без экипажа.

В договорной практике встречаются сделки, в которых при аренде самоходных строительных машин с экипажем указанные договоры именуются сторонами как договоры аренды транспортных средств и к ним соответственно применяются нормы п. 1 и 2 параграфа 3 главы 34 ГК об аренде транспортных средств. Указанный подход представляется неверным, к таким отношениям **следует применять общие нормы параграфа 1 главы 34 ГК**, а также Закона Республики Беларусь от 12.12.1990 № 460-XII «Об аренде» (далее — Закон об аренде). Вместе с тем договор может содержать условия об аренде с экипажем, в связи с чем корректным будет его называть «аренда строительной техники (машины) с экипажем». В соответствии со ст. 391 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются



в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. По этой причине в подобном договоре достаточно будет детально указать права и обязанности в части оказания услуг по управлению строительной техникой (машиной).

Квалификацию правоотношений в таких случаях необходимо производить на основании выявления предмета договора, поэтому следует учитывать, что **предметом договоров аренды строительного транспортного средства и аренды строительной машины является различное имущество.**

Из числа договоров аренды строительных транспортных средств договор фрахта является более распространенным, чем договор аренды строительного транспортного средства без экипажа. Связано это с тем, что если заключен договор аренды транспортного средства с экипажем, то лица, управляющие транспортным средством, не являются работниками арендатора, им не надо выплачивать заработную плату, с которой удерживаются необходимые налоги и на которую начисляются страховые взносы в Фонд социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь. В соответствии со ст. 603 и 604 ГК по договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Договор аренды транспортного средства с экипажем **должен быть заключен в письменной форме независимо от его срока.**

В зависимости от того, осуществляется ли сдача в аренду строительной техники (транспортных средств, машин и механизмов с экипажем, либо без) указанные виды деятельности подразделяются Общегосударственным классификатором Республики Беларусь ОКРБ 005-2006 «Виды экономической деятельности», утвержденным постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 28.12.2006 № 65 (в ред. от 11.11.2011), **на четыре вида:**

45500 — аренда строительного оборудования (с экипажем);

71320 — аренда строительных машин и оборудования (без экипажа);

60240 — деятельность автомобильного грузового транспорта (с экипажем);

71210 — аренда прочих сухопутных транспортных средств и оборудования (без экипажа).

К слову, как сдачу строительной техники в аренду, так и ее использование в производственной деятельности Указ Президента Республики Беларусь от 01.09.2010 № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности» **к лицензируемым видам деятельности не относит.**

Договор аренды строительной техники заключается в письменной форме. Существенным условием договора аренды строительных машин и механизмов является **точное определение объекта аренды** — данных, позволяющих конкретно установить строительные машины и механизмы, подлежащие передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор — не заключенным (п. 3 ст. 578 ГК). Достаточность сведений об объекте аренды является оценочной категорией и в случае судебных разбирательств определяется судом в каждом конкретном случае исходя из обстоятельств дела.

При признании договора аренды незаключенным применяются нормы главы 59 ГК:

- имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре (ст. 973 ГК);

- лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (ст. 974 ГК).

Арендная плата

Договор аренды строительных транспортных средств, машин, механизмов и оборудования **является возмездным договором.** Согласно п. 1 ст. 585 ГК арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Согласно ст. 11 Закона об аренде арендная плата устанавливается договором как часть материальных затрат арендатора, включаемая в себестоимость продукции (работ, услуг), и как доход арендодателя.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Размер арендной платы, установленный при заключении договора аренды строительной техники, может изменяться по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором. Изменение размера арендной платы не должно происходить чаще одного раза в год независимо от того, какие сроки изменения арендной платы заложены в договоре.

В отношении определения арендной платы также необходимо отметить, что **если строительная техника не является государственной собственностью, то размер платы за аренду определяется по договоренности сторон**, то есть механизм ее определения и расчета не привязан к какой-либо инструкции. В отношении машин, механизмов и оборудования, находящихся в государственной собственности, будет действовать Положение о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от

29.03.2012 № 150 (далее — Положение о порядке определения размеров арендной платы).

Первичные учетные документы

Передача и прием строительной техники, как правило, оформляются актом приема-передачи, хотя обязательность составления передаточного акта или иного документа о передаче имущества в законодательстве установлена лишь для передачи недвижимого имущества (ст. 626, 630 ГК). В содержании такого акта можно установить, какое именно имущество было передано в аренду и какое возвращено, а также дату передачи и возвращения имущества. Таким образом, **акт приема-передачи имущества в аренду составляет два раза — при сдаче и возвращении имущества**. Из текста акта приема-передачи должна быть понятна дата (момент) перехода права владения, пользования арендованным имуществом. К акту могут быть приложены документы, характеризующие состояние передаваемого оборудования.

Перечень документов, подтверждающих работу строительного транспортного средства, перечислен в Инструкции о порядке оформления транспортных документов, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 26.11.2010 № 138 и действующей в редакции постановления от 31.08.2011 № 88. К таким документам относятся **путевые листы и заказы-поручения для оформления автомобильных перевозок грузов**. В отношении строительных машин, являющихся самоходными устройствами (транспортными средствами), такими документами ранее были путевой лист строительной машины, сменный рапорт, справка о времени аренды строительной машины, формы (С-20, С-18, С-12 соответственно) которых ранее были утверждены Инструкцией о порядке применения и заполнения форм первичных учетных документов в строительстве (далее — Инструкция о первичных документах в строительстве), утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.04.2005 № 13. В отношении строительных механизмов и

оборудования не являющегося самоходными устройствами, подтверждающими документами будут являться только акты сдачи-приемки и справки о времени аренды строительной машины (ранее действовавшая форма С-12), из содержания которых можно определить длительность пользования арендованными машинами, механизмами и оборудованием, а также стоимость аренды.

В настоящее время Инструкция о первичных документах в строительстве признана утратившей силу. Однако, несмотря на отмену большинства утвержденных форм первичных учетных документов, в Указе Президента Республики Беларусь от 15.03.2011 № 114 «О некоторых вопросах применения первичных учетных документов» тем не менее установлено, что каждая хозяйственная операция по-прежнему подлежит оформлению первичным учетным документом. Только **теперь такие формы должны утверждаться руководителем организации или ИП** либо республиканскими органами государственного управления по согласованию с Министерством финансов Республики Беларусь. При этом организация, ИП вправе самостоятельно утверждать для применения формы первичных учетных документов, независимо от наличия форм таких документов, утвержденных республиканскими органами государственного управления. Главное, чтобы используемая форма первичного учетного документа содержала следующие сведения:

- наименование документа, дату его составления;
- наименование организации, фамилию и инициалы ИП;
- содержание и основание совершения хозяйственной операции, ее оценку в натуральных и стоимостных показателях (или в стоимостных показателях);
- должности лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и (или) правильность ее оформления, их фамилии, инициалы и подписи.

Первичные учетные документы могут содержать иные сведения, не являющиеся обязательными.

В этой связи можно высказать мнение о том, что арендодатели строительных машин и механизмов, являющихся самоходными

устройствами, в настоящее время могут использовать утвержденные ими самостоятельно формы путевого листа строительной машины, сменного рапорта, справки о времени аренды строительной машины, формы которых ранее были утверждены Инструкцией о первичных документах в строительстве ввиду наличия в них всех необходимых граф для учета топлива, учета рабочего времени машиниста, данных по транспортировке и учета работы техники, данных по ответственному за безопасность проведения работ, что является немаловажным аспектом проведения работ в строительстве. Арендодатели строительных машин и механизмов, не являющихся самоходными устройствами, в настоящее время могут использовать утвержденные ими самостоятельно форму справки о времени аренды строительной машины, которая ранее была утверждена упомянутой Инструкцией.

О правомерности подобного подхода было указано Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь в разъяснении «О некоторых вопросах использования форм первичных учетных документов» от 03.06.2011 № 11-1-34/582 применительно к Справкам о стоимости выполненных работ и затратах.

Налогообложение, страхование, распределение ответственности

В соответствии со ст. 2, 391 и 607 ГК возникающие в процессе коммерческой эксплуатации самоходной строительной машины расходы на оплату топлива не являются обязательными для арендодателя. Таким образом, в договоре аренды транспортного средства с экипажем стороны вправе предусмотреть условие, согласно которому расходы по заправке арендуемого транспортного средства будет нести арендодатель. В этом случае целесообразно руководствоваться Положением о порядке определения размеров арендной платы. При сдаче в аренду строительной техники арендатор уплачивает сумму арендной платы, рассчитываемую исходя из остаточной стоимости, либо восстановительной стоимости строительной машины (механизма), либо амортизационных отчислений и необходимой прибыли. В случае если строительная машина

сдается в аренду с экипажем, арендатор оплачивает арендодателю также и стоимость услуги по управлению и технической эксплуатации этого транспортного средства.

Следует также знать, что **законодательством установлена льгота в части освобождения от НДС оборотов по аренде строительной техники участниками строительства объектов жилого фонда** (п. 1.12 ст. 94 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь; п. 9 Перечня работ по строительству и ремонту объектов жилищного фонда, гаражей и автомобильных стоянок, обороты по реализации которых на территории Республики Беларусь освобождаются от обложения налогом на добавленную стоимость, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.03.2007 № 138). В договорах с подрядчиками (субподрядчиками) в качестве предмета договора необходимо в таких случаях указывать «аренда строительных машин и механизмов для выполнения строительных работ на объектах жилищного фонда». При этом при строительстве жилого здания, в котором согласно проекту предусматриваются нежилые помещения, **освобождение применяется только в отношении жилой части** на основании заверенной заказчиком или подрядчиком копии справки (расчета) о соотношении жилой и нежилой частей в разрезе соответствующих объектов строительства, выданной проектной организацией. Освобождение арендодателем не применяется в случае передачи строительных машин и механизмов в аренду организациям, не являющимся участниками строительства объекта жилищного фонда.

Расходы арендодателя на обслуживание, энергообеспечение и другие расходы, связанные с работой арендуемой строительной техники, не включаются в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно по договоренности сторон в соответствии с условиями договора на основании фактических затрат. Их оплата может производиться на основании договоров, заключаемых между арендодателем и арендатором на основании фактических затрат.

Важным моментом в отношении аренды строительных самоходных машин является **распределение обязанностей по заключению**

договора страхования. В частности, в соответствии со ст. 608 ГК, если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства с экипажем, обязанность страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, возлагается на арендодателя в случае, когда такая обязанность вытекает из добровольно принятого обязательства по заключению договора страхования. В отличие от указанной нормы согласно ст. 617 ГК, если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства без экипажа, арендатор несет расходы на страхование транспортного средства, включая страхование его ответственности.

Аналогичным образом распределяется в соответствии со ст. 611, 619 ГК и бремя ответственности за вред, причиненный транспортным средством третьим лицам. В частности, при фрахте ответственность лежит на арендодателе. Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора. При аренде транспортного средства без экипажа, ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендатор.

В соответствии со ст. 609, 618 ГК, если договором аренды строительной техники не предусмотрено иное, **арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное строительное транспортное средство в субаренду** на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа; от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены — назначению транспортного средства.

Затраты, связанные с арендной платой за пользование строительными машинами и механизмами при строительстве объектов, компенсируются заказчиком (инвестором) в течение нормативного срока строительства объекта путем включения арендной платы в стоимость выполненных работ с отражением

в актах приемки (формы С-2 «Акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ», утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 № 13 «Об установлении форм первичных учетных документов в строительстве» по строке «прочие затраты», в том числе и по объектам строительства, стоимость которых определена по договорным (контрактным) ценам.

При заключении договоров аренды самоходной строительной машины, являющейся транспортным средством с экипажем, члены экипажа являются работниками арендодателя, поэтому **арендатор не вправе давать экипажу обязательные к исполнению указания по технической эксплуатации транспортного средства и его управлению.** Экипаж обязан выполнять лишь указания арендатора относительно коммерческой направленности эксплуатации транспорта. Поскольку члены экипажа — это работники арендодателя, они подчиняются внутреннему трудовому распорядку, установленному арендодателем, вследствие чего арендатор не вправе нарушать этот распорядок (установленное время работы, отдыха и питания) самостоятельно без согласования этого вопроса с арендодателем. При возникновении такой необходимости и наличии согласия арендодателя последний должен решить вопрос о привлечении водителей (водителя) арендованного транспортного средства к сверхурочной работе или работе в выходной день в установленном законодательством порядке.

Стоимость строительства объектов, в том числе формирование цены заказчика и цены предложения подрядчика при строительстве объектов по договорным (контрактным) ценам, осуществляется с учетом арендной платы за пользование строительной техникой.

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

Общая собственность под охраной уголовного закона

Одним из условий становления правового государства и гражданского общества является стабильное и эффективное законодательное регулирование общественных отношений, складывающихся между участниками гражданского оборота, построенное на принципах обеспечения свободы экономической деятельности, единства экономического пространства, а также признания и защиты всех форм собственности.

В ходе современных эволюционных процессов формирования социально ориентированной рыночной экономики значительно усложняется и статика, и динамика гражданского оборота. Под воздействием перемен в различных сферах общественной жизни трансформируются отношения собственности, в том числе и общей.

В юридической литературе общепризнанным является факт, в соответствии с которым **предметом хищения не может быть имущество, находящееся в общей совместной собственности виновного и потерпевшего**. В соответствии со ст. 256 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом. Это правило не распространяется на недвижимое

имущество, для распоряжения которым необходимо письменное согласие всех участников совместной собственности.

Сказанное означает, что имущество, составляющее общую совместную собственность, не может быть предметом хищения в случае, если один из владельцев самовольно распоряжается им в ущерб интересам других собственников. Этот вывод увязывается с тем, что в гражданском праве существует **презумпция согласия** на сделки по распоряжению совместной собственностью со стороны остальных сособственников, в связи с чем соответствующее деяние участника совместной собственности не образует хищения. Хищение может иметь место лишь тогда, когда изымается имущество, находящееся в общей совместной собственности, лицом, не являющимся одним из ее участников. Поэтому, например, тайное похищение имущества родственника, проживающего в одном помещении с похитителем, квалифицируется как кража (здесь для признания кражи принимается во внимание раздельное владение имуществом).

Имущество супругов

Разновидностью совместной собственности является общая совместная собственность супругов, поскольку **имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью** (ст. 259 ГК). Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется исключительно по их обоюдному согласию. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Поэтому не может признаваться предметом хищения имущество, нажитое супругами во время брака и находящееся в их общей совместной собственности. Вместе с тем отдельное имущество супругов (принадлежащее каждому из супругов до бракосочетания, полученное им во время пребывания в браке в дар или в порядке наследования, или принадлежащее ему по брачному договору, а также вещи индивидуального пользования, за исключением ценностей и предметов роскоши) **является собственностью каждого из них**, поэтому неправомерное завладение им образует хищение чужого имущества.

Таким образом, действия по завладению супружеским имуществом не подлежат уголовной ответственности, если имущество супругов не было разделено, а сделки по несанкционированной продаже не могут быть оспорены, если супруг не был ограничен (лишен) дееспособности. Презюмируется имеющееся согласие другого супруга на сделку по отчуждению имущества, и оспорить эту продажу супруг(а) может, **если докажет, что он (она) предупредил(а) покупателя о том, что данную вещь он (она) запрещает продавать**. В силу практической недоказуемости продажа вещей жены (мужа) носит необратимый

и ненаказуемый характер (разумеется, в данном случае речь не идет о недвижимости, сделки с которой требуют нотариального заверения, согласия другого супруга). В этой связи следует обратить внимание, что в соответствии с ч. 2 ст. 256 ГК для распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, необходимо письменное согласие всех участников такой совместной собственности, что заставляет говорить о том, что, в принципе, возможно хищение недвижимого имущества одним из супругов.

ПРИМЕР

Гражданин Г. через 3 месяца после расторжения брака со своей женой пришел в дом, где ранее с ней проживал, и без ее ведома забрал телевизор и видеомэгаффон, которые впоследствии продал. Против Г. органами предварительного следствия было возбуждено уголовное дело за хищение (кражу) чужого имущества, однако **судом Г. был оправдан**, так как изъятое им имущество было приобретено бывшими супругами в период их брака на общие средства. После расторжения брака вещи не были разделены между супругами.

Констатируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что наличие на стороне лица, завладевающего имуществом действительного или предполагаемого права на это имущество, может свидетельствовать, что предметом хищения (для спорящих сторон) не может быть спорное имущество до разрешения конфликта судом. При этом правовая оценка действий супругов будет каждый раз меняться в зависимости от того, являлось ли имущество, ставшее предметом посягательства, общей или отдельной собственностью.



Photo: ByMedia.Net

Долевая собственность

Совсем иная ситуация может возникнуть в плане уголовно-правовой квалификации, когда речь заходит о долевой собственности — собственности двух и более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом (к примеру, в наследственных отношениях), либо судебным актом, либо соглашением сторон (договором).

Распоряжение, а также владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется **по соглашению всех его участников**. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой

собственности, осуществляется по соглашению всех его участников, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом. Следовательно, в такой ситуации у собственника отсутствует право самостоятельно, по собственному усмотрению, распоряжаться общей долевой собственностью.

В этой связи некоторые юристы отрицают возможность изъятия чужой доли имущества одним из собственников. Свои выводы они обосновывают положениями гражданского законодательства, где речь идет о доле каждого из собственников в праве собственности. С этих позиций они также указывают, что принадлежащая собственнику доля в общей собственности «не локализуется в какой-то конкретной части общего имущества, а простирается на все имущество в целом»¹.

¹ См.: Бойцов, А. И. Преступления против собственности / А. И. Бойцов. — СПб. — 2002. — С. 202.

Вместе с тем представим себе, что двум гражданам была завещана картина знаменитого художника без указания их долей. В соответствии с гражданским законодательством в этой части их доли признавались равными, однако один из них продал завещанную картину без ведома другого и присвоил всю вырученную денежную сумму. Означает ли, что в данном случае лицо совершило хищение или же нет?

В первую очередь заметим, что общая совместная собственность без определения долей, безусловно, находится в общем пользовании, владении и распоряжении всех собственников и не является чужой для самовольно действующего лица в отличие от долевой собственности, где **владение, пользование и распоряжение осуществляется только по соглашению всех ее участников**. С другой стороны, доля в праве общей собственности выступает объектом гражданских прав, поэтому распоряжение, владение и пользование находящимся в долевой собственности имуществом не может осуществляться односторонним волеизъявлением одного из участников. Поэтому если говорить о долях имущества, то они могут быть либо собственными (своя часть имущества), либо чужими — принадлежат другому лицу. В такой ситуации **у сособственников отсутствует право самостоятельно распоряжаться имуществом по собственному усмотрению** и такое имущество для них является чужим. Изъятие и отчуждение доли имущества другого лица является нарушением его права собственности. Следовательно, если общее имущество является долевой собственностью, то завладение чужой долей одного из сособственников должно образовывать хищение чужого имущества.

Настоящий подход должен применяться и к так называемым случаям, когда имеют место лишь **фактические**



брачно-семейные отношения (сожителство) и данные лица ведут общее хозяйство. Здесь имущество признается не их общей совместной собственностью, а долевой, если приобретено за счет имущества или действий обоих, либо в личной собственности каждого из них. Поэтому завладение одним из таких лиц имуществом другого должно признаваться хищением.

Имущество юридического лица

Существенное значение для разрешения вопроса о наличии признаков хищения чужого имущества имеет обстоятельство, указывающее на принадлежность имущества юридическому лицу. Так, в связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество.

К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства. Участники таких юридических лиц могут иметь вещные права только на имущество, которое они передали юридическим лицам в пользование в качестве вклада в уставный фонд. Исходя из этого, учредители (участники) таких организаций **утрачивают право собственности на имущество, переданное ими в собственность этой организации.** Никакой общей собственности учредителей (участников) на имущество юридического лица в этом случае не возникает. Поэтому противоправное завладение виновным в свою пользу имуществом организации, акционером, участником, пайщиком или учредителем которой он состоит, должно рассматриваться как хищение чужого имущества.

ПРИМЕР

За совершение хищения путем злоупотребления служебными полномочиями по ч. 3 ст. 210 Уголовного кодекса Республики Беларусь (далее — УК) был осужден один из акционеров и одновременно директор ОАО «С» гражданин Д., владевший



15% акций общества. Поссорившись с другими акционерами и рассчитав, что стоимость принадлежащего ОАО автомашины примерно составляет 1/7 от всего имущества ОАО, Д. **продал автомобиль, а деньги от его реализации присвоил.** Действия Д. судом обоснованно были расценены как хищение.

К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся унитарные предприятия, в том числе дочерние, а также государственные объединения и финансируемые собственником учреждения. Здесь изъятие учредителем имущества организации не расценивается как хищение, ибо такое имущество для лица не является «чужим».

К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) вообще не имеют имущественных прав, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц и (или) ИП (ассоциации и союзы), а также иные некоммерческие организации, если иное не установлено ГК, иными законами или актами Президента Республики Беларусь. В данной ситуации учредители (участники) юридических лиц вещных прав на переданное имущество не имеют, имущество остается для них чужим, за исключением случаев, когда участником организации передано не право собственности, а лишь право пользования имуществом.

Семейные кражи

Отдельного внимания заслуживает вопрос об имущественных посягательствах, совершаемых в семье. При оценке так называемых «семейных краж» следует учитывать, что общей собственностью признается только совместно нажитое имущество супругов, а **между остальными членами**

семьи отношения собственности строятся совсем по иным основаниям. Так, не возникает общей собственности у детей и родителей, даже если один член семьи с согласия другого пользовался его вещами (имущественные отношения между родителями и детьми основаны на раздельном режиме). Вместе с тем следует иметь в виду, что при совершении такого рода хищений может возникнуть ситуация, когда виновный ошибочно полагал, что имеет право на имущество, которым он завладевает вопреки воле родственника. Поэтому если заблуждение было добросовестным либо право на имущество было спорным, то такие случаи нельзя расценивать как хищение.

ПРИМЕР

По приговору суда за покушение на грабеж был осужден гражданин Б., который пытался похитить имущество из дома матери, где жил, но ею был застигнут во время сбора вещей. Он пытался убежать, однако был задержан. Как следовало из материалов уголовного дела, 15-летний Б. после ссоры с матерью решил уйти из дома и с этой целью стал собирать вещи, на которые, как он полагал, имел право. Суд не дал соответствующей оценки данным обстоятельствам, в том числе доводам подсудимого об отсутствии у него корыстного мотива. Кассационная инстанция приговор суда отменила, и дело направила на новое судебное рассмотрение.

Приведенный пример указывает на то, что **на сегодняшний день четкие правовые критерии хищения родительского имущества детьми отсутствуют**, так как большая часть имущества не персонифицирована — ребенок может продать (подарить) то имущество, которое он считает своим, например подаренные бабушкой серьги, велосипед и т.п. Не следует упускать

из виду и то обстоятельство, что количество и вид имущества, которое может находиться у детей, определяется самими родителями. Отсюда делается вывод, что чужим для ребенка может быть не всякое имущество, а лишь то, которое вполне очевидно для несовершеннолетнего принадлежит другим членам семьи. Если, например, тайно изымаются и продаются украшения матери, то имеет место кража, а если съедаются продукты питания — состав преступления отсутствует.

В этой связи необходимо отметить, что в настоящее время согласно ч. 6 примечания к главе 24 УК уголовное преследование близких потерпевшего (близкие родственники и члены семьи потерпевшего либо лица, совершившего преступление, либо иные лица, которых потерпевший или лицо, совершившее преступление, обоснованно признают своими близкими), совершивших кражу (ч. 1 ст. 205 УК), либо мошенничество (ч. 1 ст. 209 УК), либо присвоение или растрату (ч. 1 ст. 211 УК), либо угон транспортного средства или маломерного водного судна (ч. 1 ст. 214 УК), **возбуждается только по заявлению потерпевшего.**

Как видно, в данном случае белорусский законодатель использует подход, связанный с ограничением государственного вторжения в семейную жизнь пределами крайней необходимости (хищение признается наказуемым на общих основаниях, но привлечение к уголовной ответственности допускается не иначе как по жалобе потерпевшего). Таким образом, режим раздельной собственности на семейное имущество (в отличие от совместной собственности) допускает уголовную ответственность за имущественные правонарушения, совершаемые в семье.

Вадим ХИЛЮТА,
кандидат юридических наук,
доцент.

Управ Дом

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

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

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

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

Скидки

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

Наценка

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

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

e-mail: mail@statut.by

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.