

Управадом

журнал для председателей ЖПК и ТС

УСТАВЫ ОПЯТЬ ПОДЛЕЖАТ
КОРРЕКТИРОВКЕ

ЭКСПЕРТИЗА В ПОДРЯДНЫХ СПОРАХ

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОСТЬ
В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

№ 11/2013

www.statut.by

Новое в законодательстве

Бувевич И.

Уставы ТС и ЖПК опять подвергаются изменениям _____ 2**Строить и жить помогаем**

Белявский С.

**Экспертиза в подрядных спорах —
крайняя мера и свидетельство неумения договариваться** _____ 4**Ваш вопрос — наш ответ**

Горбач А.

Безвластия быть не должно	8
Один дом — одна эксплуатирующая организация	8
Dura lex...	9
Покупки — за счет взносов	10
Новый собственник не при чем	10
Представительство — по доверенности	11
Больше квартир — больше членов ТС	11
Председатель — полноправный член правления	12
Просто так выйти из ТС нельзя	13
Выделите доли, и все будет ясно	14
Отчисления на капремонт — с первого дня!	15
Право становится правом после регистрации	16

Nota bene

Белявский С.

**Подтверждение прав на своевременно
не переоформленное недвижимое имущество** _____ 17**Журнал «УпраВдом»
№ 11 (20), 2013 г.****Учредитель, редакция и издатель:**
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
Тел.: (017) 380 07 60
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

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

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2013

Уставы ТС и ЖК опять подвергаются изменениям

Как известно, товариществам собственников объектов недвижимости в жилых домах (далее — ТС) после 2 марта 2013 г. пришлось привести свои уставы в соответствие с новым Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее — ЖК). Организациям застройщиков (далее — ОЗ) в этом плане повезло больше — для них со вступлением в силу нового ЖК практически ничего не менялось. По сути, с марта 2013 г. ЖК стал основным законодательным актом, регулирующим деятельность ТС и ОЗ в нашей стране.

Вместе с тем продолжал действовать и другой законодательный акт в этой области правоотношений — Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее — Указ № 538). Большинство норм Указа № 538, касавшихся деятельности ТС и ОЗ, плавно перетекли в ЖК. Однако сам этот законодательный акт в этой части не был признан утратившим силу.

Мало того, нормы Указа № 538 о ТС и ОЗ получили вторую жизнь после того, как в этот документ были внесены изменения Указом Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538» (далее — Указ № 461). Указ № 461 обновил некоторые правила игры на поле деятельности ТС и ОЗ, установленные в том числе и в ЖК. Обновил настолько, что в этом документе содержится поручение Правительству в 6-месячный срок внести в Парламент проект закона, предусматривающего приведение ЖК в соответствие с его положениями.



Когда будут приняты изменения в ЖК, еще неизвестно, однако вне зависимости от этого сам Указ № 461 вступил в силу 12 октября 2013 г. и обязателен для исполнения с этой даты всеми ТС, ОЗ, а также местными исполнительными и распорядительными органами. Учитывая, что нормы Указа № 461 затрагивают положения уставов ТС и ОЗ, названным организациям следует побеспокоиться о том, чтобы внести соответствующие изменения и дополнения в собственные «конституции».

Следует отметить, что в Указе № 461 не содержится положения об обязанности ТС и ОЗ вносить соответствующие коррективы в свои уставы. Поэтому заставлять их заниматься этим делом никто не будет. Тут уж, что называется, хозяин — барин.

Однако независимо от того, приведут ли ТС и ОЗ уставы в соответствие с Указом № 461, исполнять его нормы им все равно придется. И в этой связи логично задаться вопросом о том, что будет проще: привести устав в соответствие с действующими на сегодняшний день нормами законодательства и смело жить по нему, или при решении вопросов уставной деятельности организации каждый раз перечитывать Указ № 461? Если идти по второму пути, то надо отдавать себе отчет в том, что количество законодательных и иных актов, регулирующих деятельность ТС и ОЗ, будет со временем только увеличиваться, а потому отслеживать их и соотносить их нормы с положениями устава будет все сложнее и сложнее.

В этой связи мы бы все-таки рекомендовали выбрать первый путь: внести в устав изменения, вытекающие из нововведений, внесенных Указом № 461. И советуем поступать таким образом каждый раз, когда будет приниматься новый нормативный правовой акт о ТС и ОЗ.

В заключение обрадуем председателей правления ТС и ОЗ: изменения и дополнения в уставы, вносимые в связи с принятием Указа № 461, не будут подлежать обязательной (!) государственной регистрации в регистрирующем органе. Такой вывод вытекает из нормы п. 22 Положения о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования». Эти изменения и дополнения к уставу вступят в силу сразу после их утверждения высшим органом управления организации — общим собранием.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

ООО «Издательский дом «СТАТУТ» предлагает приобрести изменения и дополнения в устав товарищества собственников жилья, разработанные юристом Игорем Бувевичем на основании Указа Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538» и переданные автором издательству для распространения как объект авторского права.

Стоимость одного экземпляра — 100 000 белорусских рублей.

Чтобы сделать заказ, сообщите свои реквизиты (наименование, УНП и почтовый адрес вместе с индексом) по электронному адресу mail@statut.by или statut_print@mail.ru либо по телефонам: (017) 380-07-60; (029) 393-84-97.

Вам будет отправлен счет, после оплаты которого на свой адрес электронной почты вы получите заказ в формате Word.

Экспертиза в подрядных спорах — крайняя мера и свидетельство неумения договариваться

Много уже говорилось о высокой сложности рассмотрения дел, вытекающих из договоров строительного подряда. Связаны эти сложности и с необходимостью анализа огромного массива подрядного законодательства, состоящего как из нормативно-правовых, так и нормативно-технических актов, и с необходимостью обладания специальными познаниями в технической части, которыми по определению не обязаны обладать судьи.

В соответствии с п. 17 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19.09.2012 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, вытекающих из договоров строительного подряда» (далее — постановление № 6) независимо от наличия в материалах дела подписанных представителями заказчика и подрядчика актов сдачи-приемки и справок о стоимости выполненных работ и затратах либо не подписанных заказчиком актов и справок без указания каких-либо мотивов, в том числе с указанием мотивов по истечении 5 рабочих дней, хозяйственному суду в случае заявления заказчиком возражений относительно указанных в актах и справках стоимости и объемов выполненных подрядчиком работ **следует проверить обоснованность этих доводов**, поскольку согласно ст. 108 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК) никакие доказательства не имеют для хозяйственного суда заранее установленной силы.

Мнение специалиста — в основу решения!

В числе первого способа проверки обоснованности возражений в п. 17 упомянутого постановления № 6 названо **назначение экспертизы**. В силу своего узкоспециального образования эксперт компетентен грамотно и верно провести обмеры и рассчитать стоимость фактически выполненных работ согласно нормативным и проектным требованиям.

Кроме того, с целью проверки доводов заказчика судом может быть назначено также **проведение контрольных обмеров** в соответствии с законодательством по вопросам правильности расходования бюджетных средств, средств целевых бюджетных и внебюджетных фондов и льготных кредитов, выделяемых на капитальное строительство (реконструкцию, ремонт, реставрацию, благоустройство) объектов. Хозяйственный суд в соответствии со ст. 100 ХПК вправе предложить сторонам произвести взаимные сверки объемов выполненных работ, их стоимости, произведенных расчетов.

Также возможным и целесообразным является направление актов приемки выполненных работ и справок об их стоимости, смет и договора для проверки обоснованности расчета в региональные центры по ценообразованию в строительстве. Основными направлениями деятельности РУП «РНТЦ» являются в том числе методическое и нормативное обеспечение концепции ценообразования в строительстве; разработка методических указаний по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации; разработка нормативов по ценообразованию в строительстве (СНиП, ЕР, ССЦ, РМО, РСН, укрупненные нормативы стоимости и др.). Кроме того, возможно привлечение в судебный процесс после завершения подготовки по делу в качестве специалиста представителя РУП «РНТЦ» для дачи пояснений по обоснованности методики расчета стоимости работ, примененной сторонами по делу, а также иных лиц, обладающих познаниями эксперта (специалиста), представителей компетентных государственных органов в сфере строительства.

Целесообразно также предложить сторонам осуществить самостоятельные аргументированные встречные расчеты стоимости работ для последующего их сопоставления с выводами привлеченных в судебный процесс специалистов РУП «РНТЦ». Как свидетельствует практика, **наличие в материалах дела заключения компетентного органа, пояснения специалистов относительно вопросов ценообразования способствуют снижению противостояния по делу, переходу спора сторон в конструктивное русло**. В подобных случаях при определенной инициативе суда стороны ограничиваются заключениями специалистов и отказываются от проведения дорогостоящей экспертизы, возможные результаты которой им уже назвал непосредственно в судебном заседании специалист. Кроме того, специалист может прокомментировать используемую каждой из сторон методику расчета стоимости работ и обратить внимание на допущенные ошибки, которые и вызвали разногласия у сторон в споре. При наличии деловой обстановки, состязательности в судебном заседании, отсутствии явно выраженного антагонизма между сторонами взаимное обсуждение методик

расчета **позволяет прийти к компромиссу и заключить мировое соглашение по делу.** При наличии антагонизма целесообразно предложить сторонам обсудить имеющиеся разногласия в примирительной процедуре, зная уже мнение специалиста по поводу расчета стоимости и критической оценки недостатков каждой из сторон в расчетах, высказанной специалистом. Суд не может сам высказывать свое мнение относительно методик расчет в силу принципа беспристрастности, вместе с тем специалист РУП «РНТЦ» может это сделать.

Что касается осуществления контрольных обмеров, то при рачительном отношении к судебным издержкам, их осуществление возможно самостоятельно сторонами на основании носящих обязательный для них характер предписаний суда — определений. Здесь возможно возражение: стороны не смогут с такой же точностью осуществить обмеры, как компетентный эксперт. Безусловно, это так. Все погрешности в обмерах с лихвой будут компенсированы экономией на оплате труда экспертной организации, которая выполнит вместо сторон ту работу, которую они могли бы сами комиссионно выполнить.

Суду в определениях о подготовке дел к рассмотрению, отложении следует не просто разъяснять сторонам о такой возможности, а на основании ст. 100 и 101 ХПК прямо обязывать их осуществить совместные комиссионные контрольные обмеры. Целесообразно привлекать к участию в обмерах также и представителей организации, осуществлявшей технический надзор за работами на объекте.

Совместный осмотр и обмер выполненных работ зачастую позволяют снять имеющиеся вопросы у сторон по договору, связанные попросту с тем, что общение между ними в стадии конфликта проводилось уже исключительно через переписку юристов и взаимные претензии, а конструктивного диалога непосредственно на строительной площадке не проводилось. Важным является участие в подобных осмотрах руководителей сторон, или лиц, фактически, а не только юридически, уполномоченных на принятие решений распорядительного плана.

Когда спорят о качестве...

Предметом подрядных споров часто выступают не только разногласия в стоимости и объемах работ, но и замечания заказчика относительно качества работ. В соответствии с п. 60 Правил строительного подряда, выполненные строительные работы ненадлежащего качества оплате не подлежат, не оплачиваются до устранения дефектов и последующие технологически связанные с ними строительные работы. После устранения дефектов ранее выполненные строительные работы ненадлежащего качества и последующие технологически связанные с ними строительные работы подлежат оплате по ценам, действовавшим на первоначально установленную договором (графиком производства работ) дату их выполнения.

Пунктом 5 ст. 673 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), а также п. 21 постановления № 6 **предусмотрена обязанность суда назначить строительно-техническую экспертизу** в случае возникновения между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин **по требованию любой из сторон.**

В ходе проверки возражений сторон экспертом для сведения суда должны быть представлены доказательства — экспертные заключения, содержащие сопоставление результата подрядных работ с требованиями конкретных нормативно-технических актов в строительстве, а также требованиями проектно-сметной документации. Необходимость подобного сопоставления связана с тем, что для отнесения строительных работ к работам ненадлежащего качества достаточно подтверждения того, что строительные работы выполнены с нарушением требований технических нормативных правовых актов, а также утвержденной в установленном порядке проектной документации (п. 3 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (далее — Правила строительного подряда)).

Задача эксперта состоит в том, чтобы сравнить фактический результат работ с содержанием проектных требований, а также требованиями ТНПА. В случае выявления отступлений от проекта или ТНПА результат работ признается некачественным. Следствием этого является **правомерный отказ заказчика от оплаты выполненных работ.**

Помимо заключений эксперта, судом могут быть исследованы и такие доказательства, как:

- предписания об устранении допущенных при производстве строительно-монтажных работ нарушений, вынесенные органами государственного строительного надзора в пределах своей компетенции, обязательные для выполнения заказчиками и подрядчиками;
- акты освидетельствования отдельных узлов и элементов зданий, сооружений и конструкций, о приостановлении и запрете производства работ на объектах строительства;
- записи в журналах производства работ и журналах авторского надзора;
- справки авторского (технического) надзора;

- акты контрольных испытаний, акты приемки выполненного вида, этапа или комплекса строительных работ установленной формы, подписанные в соответствии с Правилами приемки выполненного вида (комплекса) строительных работ;
- другие документы.

Следует отметить, что зачастую как для самих сторон договора подряда, так и для суда является очевидным отступление от требований качества выполненных подрядчиком работ. Задача эксперта или специалиста в этом случае состоит в определении точного объема отступлений по качеству.

Вместе с тем сторонам нужно задать себе вопрос: **так уж им важно досконально узнать объем данных отступлений при условии очевидности самого факта брака и неоспаривании его ни подрядчиком, ни заказчиком?** В случае если сам факт недостатков не оспаривается сторонами, однако у них имеются разногласия относительно объема брака, сторонам следует вспомнить, а суд должен предпринять меры, чтобы обратить их внимание на перечень правомочий заказчика, закрепленных в ст. 676 ГК на этот случай. В частности, в упомянутой норме права указано, что в случаях, 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:**

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 368 ГК).

Особое внимание следует обратить на второе правомочие: соразмерное уменьшение установленной за работу платы. Анализ рассмотренных судом дел указывает на то, что часто некачественный результат работ, выполненный подрядчиком, в целом устраивает заказчика и он готов его принять, или даже уже принял и использует. Возможно, определенные недостатки были даже устранены им самостоятельно. То есть имеет место так называемый **«приемлемый уровень брака» — тот уровень, при котором заведомо некачественный результат работ устраивает заказчика. Справедливой является оплата принятого результата в подобном случае по какой-то сниженной цене».**

Суд разъяснит и подскажет

При возникновении подобных ситуаций все усилия суда должны быть сосредоточены на приведении сторон к этому общему знаменателю — соразмерной компенсации. Довольно весомым аргументом в этой связи является стоимость экспертизы и перспективы содержания экспертного заключения. Во-первых, проведение экспертиз является довольно дорогостоящим средством доказывания, цена которой порой сопоставима со стоимостью выполненных работ или дефектов. Во-вторых, строительно-технические исследования проводятся, как правило, с использованием метода разрушения. Готов ли на это пойти заказчик? В-третьих, укрупненные обмеры работ, выполненных некачественно, могут быть осуществлены и самими сторонами комиссионно с привлечением представителя технического и авторского надзора заказчика, которые с ссылкой на конкретные ТНПА и проектную документацию мотивированно укажут на работы, выполненные с недостатками.

Подробное разъяснение судом названных возможностей вкупе с последствиями отнесения работ к категории некачественных заставляет стороны более трезво и рачительно взглянуть на свои позиции по делу с тем, чтобы не нести дополнительные издержки, связанные с рассмотрением иска, а также исправлением недостатков работ.

Разъяснение указанных вопросов следует проводить не только в рамках судебных заседаний, но и в конструкциях определений о назначении судебных заседаний и их отложении. В частности, суду следует предписывать сторонам в оговоренные в определении сроки осуществлять совместные комиссионные осмотры результата выполненных работ, предлагать сторонам рассмотреть возможности заключения мировых соглашений на условиях принятия заведомо некачественных работ на условиях соразмерного снижения их стоимости с учетом содержания ст. 676 ГК.

Как свидетельствует судебная практика, более чем в 90% случаев при подобной стратегии ведения судебного процесса стороны оканчивают спор миром, что резко сокращает вероятность обжалования судебных постановлений, которыми спор разрешается по существу. **Кроме того, из судебного процесса стороны выходят взаимно удовлетворенными результатами разрешения конфликта.**

В случае же недостижения соглашений и вынужденном назначении судом экспертизы ее результаты становятся для сторон ожидаемыми, а само судебное решение прогнозируемым, а, следовательно, оно не обжалуется. Вместе с тем часто бывает, что после проведения подобных взаимных комиссионных осмотров с детальным обмером недостатков от проведения экспертизы стороны отказываются и соглашаются с возможностью расчета стоимости работ без учета работ, выполненных с отступлениями от ТНПА и проектно-сметной документации (далее ПСД). В подтверждение этого подрядчиками предоставляются уточненные акты сдачи-приемки работ, которые подписываются заказчиками и принимаются в числе доказательств судом.

Главное — знать, чего хочешь

Таким образом, как видим, **ходатайства о проведении экспертизы, заявляемые сторонами, говорят в первую очередь о том, что взаимных встреч на строительной площадке между ними давно уже не проводилось**, а делом давно уже занимаются юристы, а не руководители заказчика и подрядчика в группе со своими специалистами технического профиля. Юристы видят документы, сопоставляют их с нормами права, ТНПА, ПСД и делают юридические выводы, излагаемые во взаимных претензиях. А бизнес-процессы, к сожалению, на это время останавливаются.

Рачительному руководителю в подобных ситуациях всегда важно задуматься над тем, что для него важнее — доказать любой ценой свою правоту в склоках, или же достичь уставных целей — **получать прибыль и заниматься хозяйственной деятельностью, не отвлекаясь на судебные дразги**. Урегулирование судебных споров без строительно-технических экспертиз говорит только о том, что стороны при организационном руководстве суда умеют договариваться, а руководители таких субъектов хозяйствования находятся на своем месте. Использование же экспертиз, к сожалению, говорит лишь об обратном, а также о том, что судебным спором занимается не руководитель или иное лицо, заинтересованное в достижении предприятием своих уставных целей, а юристы, зачастую привлеченные, преследующие свои личные корыстные интересы и амбиции.

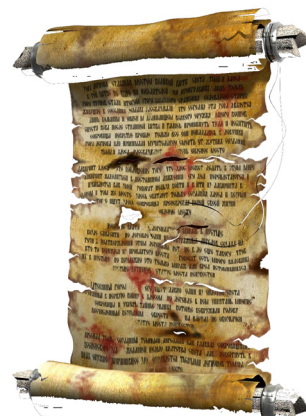
Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
*судья хозяйственного суда Гродненской области,
заместитель председателя
областного отделения Союза юристов*

УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
предлагает приобрести
**примерный Устав товарищества
собственников жилья,**
разработанный юристом Игорем Бувечем
на основании положений
нового Жилищного кодекса РБ,
вступившего в силу с 2 марта 2013 г.,
переданный редакции журнала «УпраВдом»
для распространения как объект авторского права.

Стоимость одного экземпляра — **300 000 белорусских рублей.**
Чтобы сделать заказ, сообщите свои реквизиты (наименование и УНП)
по электронному адресу
mail@statut.by

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



Безвластия быть не должно

У нас товарищество собственников зданий. В настоящий момент закончились полномочия правления и контракт с председателем правления. Общее собрание до сроков окончания полномочий правления и председателя правления по объективным причинам провести не удалось. Заявлений на участие в правлении и заявлений на председателя правления на данный момент не поступало. Каким образом можно продлить полномочия правления и контракт с председателем правления до проведения общего собрания?

Если у вас товарищество собственников жилья, то руководствоваться нужно Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее — ЖК). Согласно п. 1 ст. 216 ЖК правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до 5 лет в соответствии с уставом ТС и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления. Пунктом 5 той же ст. 216 ЖК также установлено, что председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

Таким образом, даже если закончился 5-летний срок, правление ТС и председатель как член правления и его руководитель сохраняют свои полномочия до избрания нового правления и нового председателя.

Если у вас товарищество собственников нежилых помещений (зданий), то оно должно в своей деятельности руководствоваться Законом Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон). Норм, аналогичных приведенным выше нормам ЖК, Закон не содержит. Однако если сложилась такая ситуация, то будет полностью оправдано применить здесь по аналогии нормы ЖК.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Один дом — одна эксплуатирующая организация

В доме 80 квартир. 46 квартир принадлежат дольщикам, а 34 квартиры — это госзаказ. Должны ли эти собственники из 34 квартир участвовать в обсуждении решения о создании ТСЖ?

Да, должны. Собственники всех квартир являются участниками совместного домовладения и на всех них лежит обязанность определиться со способом управления общим имуществом.

А согласно п. 4 ст. 98 Жилищного кодекса Республики Беларусь от имени собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома эксплуатация этого жилого дома осуществляется одной организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. При отсутствии письменного согласия большинства собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме решения по вопросу выбора организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

То есть в принципе невозможна ситуация, чтобы дольщики создавали для эксплуатации жилого дома товарищество собственников, а те, чьи квартиры строились по госзаказу, отдали эти квартиры на обслуживание ЖЭСа. Обслуживающая организация должна быть одна.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



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

- Запорно-регулирующие клапана (КЗР, КЗРУС)
- Клапана смесительные трехходовые (КСТ)
- Регуляторы давления и перепада (РПД)
- Шкафы для электрического управления пускозащитной аппаратуры (ПЗАН)
- Регуляторы температуры (РТ 2010)
- Теплообменники пластинчатые разборные (ТР)
- Краны шаровые 11с67п, 11с42п (ду 50 - 200 мм, ру - 1,6 МПа, 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)

Dura lex...

УКС заявляет, что на сегодняшний день обязательным является создание ТСЖ для того, чтобы дом был введен в эксплуатацию. Так ли это? Если руководствоваться Указом от 09.10.2013 № 461, при отсутствии ТСЖ назначается жилищно-эксплуатационная организация в качестве уполномоченного лица. Разъясните, пожалуйста, данную ситуацию.

Действительно, до недавнего времени, а именно до появления и вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538» (далее — Указ № 461) действовала простая схема: сдал застройщик дом в эксплуатацию — передал по актам приема-передачи дольщикам квартиры — дольщики стали собственниками — собственники создали товарищество собственников. Она была закреплена как в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК), так и в указах Главы государства, регулирующих вопросы долевого строительства.

Теперь же, с 12 октября 2013 г. (дата вступления в силу Указа № 461) установлено, что местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом без проведения открытого конкурса из числа государственных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, если до ввода в эксплуатацию жилого дома, строительство которого осуществлялось путем долевого участия, дольщиками, участвующими в его строительстве, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в нем, не принято в установленном законодательством порядке решение о создании ТС. Решение исполкомом должно быть принято в течение 15 дней со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

То есть товарищество собственников должно создаваться дольщиками, которые еще не являются собственниками. Такое объединение правильнее было бы назвать товариществом дольщиков.

Хотелось бы верить, что разработчики Указа № 461 чего-то недосмотрели и просто допустили досадную ошибку, которую не сложно в последующем исправить. Тем более это нужно было бы сделать, поскольку положения Указа № 461 будут переноситься в ЖК. Но не исключено, что разработчиками документа в эту норму вкладывался какой-то глубокий, непонятный нам смысл, и все так и останется.

В любом случае, поскольку Указ Главы государства выше ЖК, то с 12 октября 2013 г. должен действовать порядок создания ТС, установленный Указом № 461.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Покупки — за счет взносов

В ТС был проведен письменный опрос: большинство высказались за покупку снегоуборочной машины. По решению правления, цену покупки включили в коммунальные платежи всем ТС (согласным и несогласным). Правомерно ли это?

В коммунальные платежи, конечно, стоимость снегоуборочной машины включать не стоило, это будет необоснованно.

Такая покупка должна была осуществляться за счет взносов, членских или целевых. Согласно п. 58 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) целевой взнос — это денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на основании решения общего собрания их членов для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием. Пунктом 59 ЖК установлено, что членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора).

На наш взгляд, для финансирования такого мероприятия, как покупка снегоуборочной машины, подходят оба этих взноса, но больше, конечно целевой.

Если собрание постановило, что необходимо купить снегоуборочную машину и на это членам ТС нужно внести целевой взнос в определенной сумме, то такое решение собрания должно исполняться всеми членами ТС (согласными и несогласными, как вы пишете). На то оно и собрание. Несогласные вправе обратиться в суд с требованием о признании такого решения незаконным, если они считают, что оно было принято вопреки нормам законодательства.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*

Новый собственник не при чем

Если член ТСЖ реализовал квартиру с имеющейся задолженностью по уплате квартплаты и членских взносов, правомочно ли взыскивать указанную задолженность с нового собственника квартиры — члена ТСЖ?

Здесь нужно смотреть нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) о перемене лиц в обязательстве. А ГК нам говорит о том, что, во-первых, перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора (ст. 362), во-вторых, новый должник вправе выдвигать против требования кредитора возражения, основанные на отношениях между кредитором и первоначальным должником (ст. 363). Таким образом, на перевод долга на нового собственника квартиры — члена ТСЖ необходимо согласие всех трех сторон.

Если же говорить о принудительном взыскании указанных платежей с нового собственника, например, в судебном порядке, то для этого нет никаких оснований — согласно ст. 289 ГК обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц), коим здесь и является новый собственник квартиры. Это обязательство прежнего собственника, с него и нужно взыскивать долг.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*

Представительство — по доверенности

Имеет ли право дочь представлять интересы матери на собраниях ТС. Мать — член ТС. Дочь не прописана в квартире матери, но проживает.

Во-первых, как бы не встал вопрос о том, что дочь проживает без регистрации, а это значит не платит за пользование лифтом и другие коммунальные услуги, которые начисляются на каждого проживающего.

Во-вторых, речь идет, как мы понимаем, об участии в работе такого органа управления, как общее собрание членов товарищества собственников. А согласно п. 1 ст. 213 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения, то есть собственники. Согласно ч. 4 п. 4 ст. 180 ЖК участник совместного домовладения может участвовать в общем собрании лично либо через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления.

То есть достаточно оформить юридически грамотную доверенность и удостоверить ее у председателя правления.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Больше квартир — больше членов ТС

Дом сдается тремя пусковыми секциями. Первая пусковая сдана, и сформировано ТС. Можно ли включить (присоединить) в это товарищество вторую пусковую, а затем и третью пусковую секцию? Каким документом это оформляется?

Знать бы еще, что из себя представляет пусковая секция... В законодательстве такого понятия не находим...

Если речь идет о нескольких домах, то напомним, что исходя из смысла п. 5 ст. 207 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) теперь создание одного ТС на базе нескольких домов невозможно, действует принцип «Одно ТС — один дом».

Если же это будет один дом, а под пусковыми секциями имеются в виду его части, то здесь тоже придется поломать голову, поскольку в ЖК установлен порядок создания ТС, возникновения членства в ТС, и вписаться в этот порядок будет сложно.

Согласно п. 9 и 10 ст. 207 ЖК решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом. Учредителями ТС являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, в том числе проводимом в форме письменного опроса, и голосовавшие за создание товарищества собственников.

Статьей 213 ЖК установлено, что членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения. При этом говорится, что членами ТС являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, — со дня государственной регистрации ТС.

Указанная статья (п. 4) предусматривает только один способ появления новых членов ТС — приобретение в собственность объектов недвижимого имущества. То есть купил человек в доме квартиру — стал собственником ТС, соответственно, тот, кто продал свою квартиру, выбыл.

Если предположить, что к дому просто пристроили еще один подъезд, в результате чего появились новые квартиры, то ситуация складывается следующая. Пункт 4 ст. 215 ЖК к исключительной компетенции общего собрания ТС относит решение вопроса об изменении размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников.

Приведенная норма не совсем об этом, а можно даже сказать, совсем не об этом, но исходя из ее смысла и здравой логики можем сделать следующий вывод: количество квартир в доме может увеличиваться в результате реконструкции (пристройки, надстройки и пр.), а законодатель не предусмотрел это и не прописал механизм, который позволял бы собственникам новых квартир «влииться» в состав товарищества.

Предположим, что после ввода в эксплуатацию новых квартир они должны быть приняты на баланс товарищества собственников, что, естественно, повлияет на размер общего имущества и вообще повлечет переоценку всего и вся. Но собственники этих квартир автоматически станут членами товарищества собственников.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



СНИМЕМ

помещение под офис
в г. Минске
небольшой площадью

8017 380 07 60;

8029 393 84 97;

8029 722 43 59.

Председатель — полноправный член правления

Общим собранием было избрано 11 членов правления и председатель правления ТС как наемный работник. Участвует ли председатель правления в голосовании по вопросам, вынесенным на повестку дня, при проведении собраний правления ТС?

Конечно, председатель правления будет входить в состав правления как руководитель руководящего органа ТС и имеет право голоса, как и все остальные члены правления. То есть фактически у вас правление состоит из 12 человек. Нужно заметить, что по сложившейся общей практике коллегиальные органы обычно избирают в нечетном составе, чтобы не возникла такая ситуация, когда невозможно принять решение (6:6), однако это лишь неписанное правило.

Статья 216 Жилищного кодекса Республики Беларусь при всех недостатках этого нормативного акта, на наш взгляд, в данном случае абсолютно справедливо позволяет избирать как членов правления, так и председателя не из числа членов товарищества собственников. Ведь для управления жилым домом нужны компетентные специалисты, а среди членов ТС таковых может и не оказаться. Поэтому вполне допустима ситуация, во всяком случае с точки зрения закона, когда и председатель, и все члены правления не будут являться членами ТС. Но раз они избраны в состав этого коллегиального органа, название которого говорит само за себя, то, конечно, все они имеют там право голоса.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Просто так выйти из ТС нельзя

Скажите, может ли член товарищества собственников жилья в одностороннем порядке выйти из ТС? Каким образом ликвидируется товарищество собственников жилья и кто будет после ликвидации осуществлять обслуживание жилфонда? Ведь невозможно просто так передать дом в коммунальную собственность ЖКХ.

Здесь два абсолютно не касающихся друг друга вопроса. Попробуем дать на каждый из них исчерпывающий ответ.

Первое: согласно ст. 213 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, — со дня государственной регистрации товарищества собственников. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

- прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;
- смерть гражданина — члена товарищества собственников;
- ликвидация юридического лица — члена товарищества собственников;
- иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

Таким образом, как видим, законодательством установлен следующий порядок: являешься собственником недвижимости, который в свою очередь является частью совместного домовладения — автоматически являешься членом товарищества собственников. Иного не дано. Просто так выйти из ТС и остаться собственником невозможно.

Второе: статьей 218 ЖК установлено, что товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

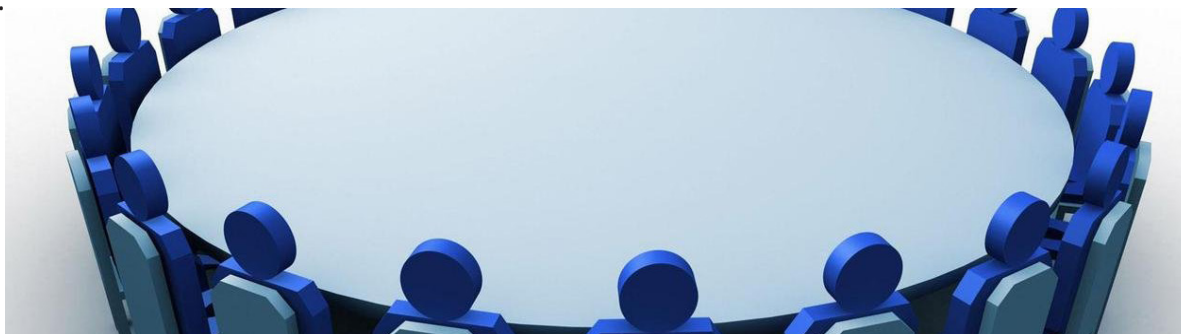
- общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;
- хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;
- собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

Согласно ст. 170 ЖК управление общим имуществом осуществляется одним из следующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- организацией, управляющей общим имуществом;
- уполномоченным лицом;
- организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

При этом определено, что управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества.

Уполномоченное лицо назначается исполкомом (администрацией района) в случаях, когда собственники сами не смогли принять решение.



Остается второй способ — организация, управляющая общим имуществом, например, ЖЭС. В этом случае участник совместного домовладения обязан заключить договор управления общим имуществом. При отказе заключить договор управления общим имуществом организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор. По договору управления общим имуществом одна сторона (организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг участникам совместного домовладения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом.

Таким образом, общее собрание товарищества собственников вправе принять решение о ликвидации и о передаче дома на обслуживание ЖЭСа. Ни о какой передаче в коммунальную собственность, естественно, речи быть не может. Дом просто будет на обслуживании, с каждым из собственников будет заключен договор.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Выделите доли, и все будет ясно

У меня 1/2 доли в праве собственности на квартиру, занимаю комнату с балконом. Является ли балкон местом общего пользования?

Статьей 246 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) установлено, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Очевидно, что в вашем случае речь идет о долевой собственности.

Вопрос о том, является ли балкон местом общего пользования, зависит от того, выделены ли доли участников совместной собственности. Согласно ст. 255 ГК имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способах и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Поскольку вы задаете такой вопрос, можно предположить, что доли у вас не выделены. Если имеет место спор с другим участником общей собственности, тогда стоит выделить доли (по договоренности или через суд), и тогда будет все определено.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



Отчисления на капремонт — с первого дня!

Наш кооператив сдался 4 месяца назад. Получили первый квиточек за квартиру, в котором имеются графы «Капремонт» и «Техобслуживание». Имеют ли право это высчитывать, если наш дом стоит на гарантии 3 года?

Конечно, имеют. И гарантия тут не при чем.

Капитальный ремонт и техническое обслуживание входят в перечень основных жилищно-коммунальных услуг, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.07.2009 № 99. А согласно ст. 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) плата за жилищно-коммунальные услуги для собственника жилого и (или) нежилого помещений, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатора жилого помещения, члена организации застройщиков, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, включает в себя плату за основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги. При этом установлено, что от дополнительных услуг человек вправе отказаться.

Что касается капитального ремонта, то согласно п. 5 ст. 31 ЖК плата за него в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, для возмещения затрат по капитальному ремонту в доле, соразмерной общей площади принадлежащих и (или) занимаемых ими жилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Пунктом 1.5 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» также установлено, что наниматели, собственники жилых помещений, члены организации застройщиков производят обязательные ежемесячные отчисления на капитальный ремонт жилых домов в размере 100% от суммы платы за техническое обслуживание жилых помещений, рассчитанной в соответствии с указанным постановлением. Эти отчисления аккумулируются на субсчетах организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда, местных исполнительных и распорядительных органов, открываемых для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

**белорусский
русский
английский
итальянский
испанский
португальский**



ПЕРЕВОДЫ



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

УНП 191297522

Право становится правом после регистрации

В какой момент у дольщика возникает право собственности на нежилые помещения, а также доля в праве собственности на общее имущество (дом передан в ТС): с момента подписания договора с застройщиком, момента приема своей квартиры по акту приемки-передачи объекта долевого строительства, момента введения дома в эксплуатацию или в какой-то другой момент?

Статьей 220 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) установлено, что право собственности на строящиеся капитальные строения (здания, сооружения) и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества, если иное не предусмотрено законодательством. В случаях, когда вновь созданное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством. До завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях — до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается.

Кстати, что касается приобретения права собственности на квартиру, построенную в ЖСПК, то п. 4 ст. 219 ГК также установлено, что члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, машина-место, предоставленные этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество с момента регистрации этого права в установленном порядке.

То есть собственником недвижимого имущества лицо становится с момента регистрации права собственности в органах по регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, называемых в народе по старинке БТИ.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*



Подтверждение прав на своевременно не переоформленное недвижимое имущество

Недвижимость является имуществом особого вида, права на которое подлежат государственной регистрации в РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». При этом переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации, это установлено ст. 522 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК).

Более того, в соответствии со ст. 8 Закона Республики Беларусь от 22.07.2013 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон) государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение не только права собственности, но и таких прав, как оперативное управление, хозяйственное ведение и др. Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Как показывает судебная практика, зачастую новые фактические правообладатели недвижимости не спешат оформлять переход прав на данное имущество к ним. Более того, встречаются и такие случаи, когда принятое имущество повторно неоднократно отчуждается уже вторым и третьим покупателям. В результате подобных сделок фактический последний правообладатель утрачивает возможность зарегистрировать свои права на недвижимость в силу невозможности представить в регистрирующий орган акт приема-передачи от титульного владельца, указанного в качестве такового в регистрирующем органе к последнему правообладателю.

Выходом в такой ситуации в соответствии со ст. 55 Закона является судебное подтверждение факта принадлежности имущества последнему правообладателю. При наличии подобного судебного постановления регистрация перехода прав становится возможной. Хозяйственный суд в порядке специального судопроизводства (об установлении фактов, имеющих юридическое значение) рассматривает заявления об установлении факта принадлежности недвижимого имущества на праве собственности юридическому лицу, ИП, гражданину, если правоустанавливающий документ заявителем утрачен и не может быть получен иным способом во внесудебном порядке.

Заявление покупателя об установлении факта принадлежности на праве собственности недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи недвижимого имущества, поданное в связи с отказом регистрирующего органа в государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество из-за отсутствия государственной регистрации создания этого имущества и прав на него у продавца, может быть рассмотрено хозяйственным судом в исключительных случаях в порядке специального судопроизводства, если хозяйственный суд с учетом конкретных обстоятельств приобретения недвижимого имущества (например, по результатам торгов в процедуре банкротства; если объект недвижимости создан до вступления в силу Закона и организация-продавец ликвидирована и т.п.) придет к выводу, что заявитель не имеет другой возможности получить документы, устанавливающие факт принадлежности недвижимого имущества на праве собственности.

Пример

Хозяйственный суд рассмотрел заявление РУП «М» об установлении факта принадлежности капитальных строений (сооружений) на праве коммунальной собственности районному исполнительному комитету и хозяйственного ведения РУП «М». Заинтересованными лицами выступали областной исполнительный комитет, районный исполнительный комитет, РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», РУП ЖКХ. В обоснование своего заявления заявитель ссылаясь на факт передачи ему указанного имущества в ходе реорганизации СПК «З», присоединенного к заявителю. Заинтересованные лица в отзывах возражений на заявление не представили, в судебном заседании согласились с заявленными требованиями.

Рассмотрев материалы дела, исследовав доказательства, суд установил следующее.

Решением облисполкома от 13.01.2005 было ликвидировано ГУ «Дом-интернат». В связи с ликвидацией указанного учреждения, имущество, принадлежащее ему на праве оперативного управления и праве собственности облисполкому, решением облисполкома от 03.05.2005 «О безвозмездной передаче объектов из собственности области в собственность района» было передано в коммунальную собственность райисполкома. В соответствии с актом от 01.07.2005 о безвозмездной передаче зданий с инженерными сетями, сооружениями, жилым фондом, оборудованием, техникой и многолетними насаждениями, находящимися в оперативном управлении государственного учреждения «Дом-интернат», в том числе здания и сооружения, факт принадлежности которых устанавливался по настоящему делу, были приняты в составе комплекса принимаемых объектов в коммунальную собственность района и переданы в хозяйственное ведение РУП ЖКХ. Указанный факт подтверждался решением райисполкома от 22.06.2005. С момента поступления имущества дома-интерната на баланс РУП ЖКХ было передано право зарегистрировать за собой вышеназванные объекты.

Затем районным Советом депутатов 27.12.2005 было принято решение № 102 «О безвозмездной передаче в собственность СПК «З» имущества, находящегося в собственности района». Согласно этому решению вышеназванные объекты были переданы в собственность СПК «З» по акту приема-передачи от 28.12.2005 и ТТН от 28.12.2005.

Впоследствии райисполкомом было принято решение от 23.03.2009 «О присоединении СПК «З» к РУП «М». 13.07.2009 были внесены изменения в Устав РУП «М» о том, что предприятие является правопреемником всех прав и обязанностей СПК «З». В связи с этим все имущество СПК «З», в том числе и имущество дома-интерната, вновь перешло в коммунальную собственность района и в полное хозяйственное ведение РУП «М». Вместе с тем акт передачи имущества у заявителя отсутствовал.

Согласно сведениям, содержащимся в регистрационных делах имущества дома-интерната, принадлежность которого устанавливалась в рамках настоящего дела, строения принадлежат на праве собственности облисполкому и праве оперативного управления ликвидированному ГУ «Дом-интернат». Дата государственной регистрации указанных прав — 22.08.2001.

Как было указано в отзывах заинтересованных лиц, а также подтверждено ими в судебном заседании, надлежащее оформление передачи имущества не было осуществлено по вине райисполкома, РУП ЖКХ, заявителя и СПК «З», не исполнивших своевременно решения облисполкома от 03.05.2005 и райисполкома от 22.06.2005, от 23.03.2009 в части своевременной регистрации перехода прав на имущество дома интерната.

Дальнейшая регистрация перехода прав к СПК «З» и заявителю в силу этого стала невозможной.

Зарегистрировать в установленном порядке права на имущество дома-интерната, принадлежность которого устанавливалась в рамках настоящего дела, не представлялось возможным, поскольку согласно п. 4 ст. 10 Закона государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права. По данной причине на обращение заявителя в РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» с заявлением о государственной регистрации перехода прав

на имущество дома-интерната, принадлежность которого устанавливалась в рамках настоящего дела, было отказано в совершении регистрационного действия.

В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе капитальные строения (здания, сооружения). Согласно ст. 131 ГК недвижимое имущество, права на него и сделки с ним подлежат государственной регистрации. Как следует из содержания ст. 7 ГК, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены им, но в силу основных начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим согласно п. 3 ст. 7 ГК гражданские права возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

Согласно ст. 43 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК) хозяйственный суд рассматривает дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение для возникновения, изменения и прекращения прав юридических лиц. В соответствии со ст. 231 ХПК хозяйственный суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение для возникновения, изменения или прекращения прав юридических лиц, ИП или граждан в сфере предпринимательской и иной хозяйственной (экономической) деятельности. Хозяйственный суд рассматривает дела об установлении факта принадлежности недвижимого имущества на праве собственности юридическому лицу, ИП или гражданину. При этом согласно ст. 232 ХПК хозяйственный суд принимает к своему производству и рассматривает в судебном заседании заявление об установлении юридического факта при наличии в совокупности следующих условий, если:

- 1) согласно законодательству факт порождает юридические последствия, то есть влечет за собой возникновение, изменение или прекращение правоотношений в сфере предпринимательской и иной хозяйственной (экономической) деятельности;
- 2) установление юридического факта не связывается с последующим разрешением спора о праве, подведомственного хозяйственному суду;
- 3) законодательством не предусмотрен иной (внесудебный) порядок установления данной категории юридических фактов;
- 4) заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить надлежащие документы, устанавливающие юридический факт.

Как следовало из материалов дела, заявитель не имел иной возможности получения правоустанавливающих документов, подтверждающих факт принадлежности капитальных строений (сооружений) дома-интерната, принадлежность которых устанавливается в рамках настоящего дела, на праве коммунальной собственности районному исполнительному комитету и хозяйственного ведения РУП «М».

Спор о праве относительно указанного имущества из материалов дела не усматривался, что подтвердили в отзывах и в судебном заседании заинтересованные лица и сам заявитель.

В соответствии с п. 4 постановления Президиума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 17.12.2007 № 82 «Об отдельных вопросах практики применения хозяйственными судами законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», хозяйственный суд в порядке специального судопроизводства (об установлении фактов, имеющих юридическое значение) рассматривает заявления об установлении факта принадлежности недвижимого имущества на праве собственности юридическому лицу, ИП, гражданину, если правоустанавливающий документ заявителем утрачен и не может быть получен иным способом во внесудебном порядке.

Факт принадлежности капитальных строений (сооружений) дома-интерната, принадлежность которых устанавливалась в рамках настоящего дела, на праве коммунальной собственности районному исполнительному комитету и хозяйственного ведения РУП «М» подтверждался совокупностью собранных по делу доказательств.

В соответствии со ст. 55 Закона одними из оснований для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество являются:

- акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

С учетом изложенного заявление РУП «М» об установлении факта принадлежности капитальных строений (сооружений) дома-интерната, принадлежность которых устанавливалась в рамках настоящего дела, на праве коммунальной собственности районному исполнительному комитету и хозяйственного ведения РУП «М» было признано подлежащим удовлетворению. В решении было указано, что оно служит основанием для регистрации соответствующим органом юридического факта.

Сергей БЕЛЯВСКИЙ,
судья хозяйственного суда Гродненской области,
заместитель председателя областного отделения Союза юристов



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

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

Скидки

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

Наценка

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

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

e-mail: mail@statut.by

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.