

Управадом

журнал для председателей ЖПК и ТС

ПОРЯДОК РЕКОНСТРУКЦИИ
ЖИЛЫХ ДОМОВ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ ЧЛЕНОВ ТС:
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

МОГУТ ЛИ ПОМОЧЬ
ТС И ЖПК АССОЦИАЦИИ?

№ 9/2013

www.statut.by

Новое в законодательстве

Павловский А.

Порядок реконструкции жилых домов _____ 2**Status Quo**

Буевич И.

Определение долей членов ТС: судебная практика _____ 6**Суд идет!**

Белявский С.

Отказ от мира повлияет на размер пени _____ 8**Взгляд на проблему**

Буевич И., Горбач А.

Если в ассоциацию сгрудились малые... _____ 10**Ваш вопрос — наш ответ**

Горбач А.

Срок исковой давности — 3 года _____ 13**Техническое обслуживание и коммунальная услуга — разные вещи** _____ 14**Сами постановили — сами исполняйте** _____ 14**Оплату за коммунальные услуги осуществляет собственник** _____ 15**Все взаимосвязано и тесно повязано** _____ 16**Оплата жилищно-коммунальных услуг — дело серьезное!** _____ 17**Nota bene**

Королевич В.

Приватизация жилых помещений: что за чем? _____ 19**Журнал «УпраВдом»
№ 9 (18), 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

Порядок реконструкции жилых домов

Наряду с новыми условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений, а также установки на крышах и фасадах индивидуальных антенн и иных конструкций постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 было утверждено также Положение о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов (далее — Положение). Сегодня мы проанализируем этот документ.

Пунктом 1 Положения установлено, что им определяется порядок реконструкции многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории, **выполняемой по инициативе застройщика.**

В свою очередь, определено, что для целей Положения **застройщик** — это гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее — гражданин), а также юридическое лицо или ИП, которые инициатируют реконструкцию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории.

Что касается самого термина «**реконструкция** многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек» (далее — реконструкция), то **под ним понимается совокупность работ и мероприятий**, направленных на использование по новому назначению этого дома, помещений и нежилых построек и (или) связанных с изменением их основных технико-экономических показателей и параметров.

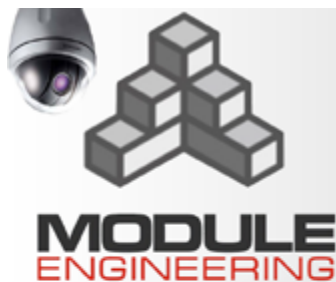
Определено также, что для целей Положения под термином «нежилые капитальные постройки на придомовой территории» (далее — нежилые постройки) понимаются строения и сооружения при многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилом доме, пространственно отделенные от объема этого дома и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих.

Согласно п. 3 Положения работами по реконструкции не являются работы, отнесенные к работам по переустройству и (или) перепланировке, которые перечислены в п. 3 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного все тем же постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384. То есть **перепланировка — это перепланировка, реконструкция — это реконструкция**, и законодатель особо подчеркивает, что эти вещи нельзя путать.

Получение разрешения на реконструкцию

Пунктом 4 Положения установлено, что для получения разрешения на реконструкцию гражданин, который инициатирует реконструкцию, подает в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе (далее — местный исполнительный и распорядительный орган) заявление и представляет документы, перечисленные в п. 9.3.2 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан». **В этот список входят:**

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение;
- достоверное нотариально письменное согласие совершеннолетних граждан, совместно проживающих с заявителем, имеющих право владения и пользования жилым помещением, в том числе отсутствующих граждан, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право владения и пользования жилым помещением, и собственников общей долевой собственности на реконструкцию многоквартирного, блокированного и многоквартирного жилого дома либо копия решения суда об обязанности произвести реконструкцию — в случае если судом принималось такое решение;
- описание работ и планов застройщика по реконструкции многоквартирного, блокированного и многоквартирного жилого дома, составленное в произвольной форме.



СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ И ДОМОФОНЫ;

Продажа оборудования оптом и в розницу;

Гарантийное и сервисное обслуживание;

Монтаж системы в короткие сроки;

Индивидуальный подход к клиенту;

Самые низкие цены в Беларуси;

www.100camer.by

г. Минск, ул. Октябрьская, 19, корп. 5, 8 этаж,
8-017-220-23-42; 8-017-220-23-84; 8-029-158-11-11;



УНП 691384531

В свою очередь, если инициатива о реконструкции жилого дома исходит от юридического лица, а в случаях с многоквартирными домами именно так и происходит, то для получения разрешения на реконструкцию юридическое лицо (равно как и индивидуальный предприниматель), которые иницируют реконструкцию, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в п. 3.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156, а именно:

- заявление;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- документ, подтверждающий внесение платы.

Согласно п. 5 Положения копии документа, удостоверяющего право на земельный участок, отведенный для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, земельно-кадастрового плана, иные документы, необходимые для принятия решения, **запрашиваются в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом**, а также могут быть представлены застройщиком по его желанию самостоятельно. Сбор исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном в ст. 22 Закона Республики Беларусь от 28.10.2008 № 433-З «Об основах административных процедур».

На основании представленных застройщиком документов и иных полученных документов местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о разрешении реконструкции или направляет застройщику мотивированный отказ. **Основания для отказа в разрешении реконструкции перечислены в п. 8 Положения. К ним относятся:**

- представление застройщиком документов, в которых содержатся недостоверные сведения;
- запрещение реконструкции в соответствии с законодательством;
- возникновение угрозы обрушения конструкций многоквартирного, блокированного, многоквартирного жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также жилых построек в результате реконструкции.

В каких же случаях, при проведении каких работ требуется разрешение местного исполнительного и распорядительного органа? Эти случаи и работы перечислены в п. 9 Положения, к ним конкретно отнесены работы по:

- изменению назначения, количества и (или) общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома и (или) нежилых построек;
- изменению строительного объема или общей площади жилого дома и (или) нежилых построек;
- замене несущих конструкций (отдельных видов таких конструкций) жилого дома и (или) нежилых построек;
- устройству балконов, лоджий, веранд, террас, а также пандусов для передвижения инвалидов-колясочников с первого этажа на придомовую территорию;
- устройству неотапливаемых кладовых и погребов в пространстве под балконами и лоджиями первых этажей многоквартирных

жилых домов без использования подвальных помещений таких домов с обустройством доступа в эти кладовые и погреба с балконов и лоджий посредством люков;

- инженерному оборудованию (переоборудованию) жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек;
- устройству (переустройству) наружных сетей, кроме магистральных.

При необходимости местный исполнительный и распорядительный орган для реконструкции предоставляет земельный участок.

Согласно п. 10 Положения отказ местного исполнительного и распорядительного органа в выдаче разрешения на реконструкцию может быть обжалован застройщиком в вышестоящий орган и (или) в суд.



Порядок производства работ и приемки в эксплуатацию

Пунктом 11 Положения установлено, что реконструкция осуществляется на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа о разрешении реконструкции и проектной документации на реконструкцию (далее — проект реконструкции). Проект реконструкции разрабатывается по заказу и за счет средств застройщика по договорам подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации. Основанием для размещения заказа на разработку проекта реконструкции является разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, а также комплект исходных данных на проектирование от заинтересованных организаций. Согласование, а также при необходимости проведение государственной экспертизы проекта реконструкции разработчик проектной документации осуществляет в установленном порядке.

В соответствии с п. 12 Положения **реконструкция может осуществляться самим застройщиком при реконструкции блокированных и многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей (до 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых построек, за исключением работ по их инженерному оборудованию.**

В свою очередь, **только по договорам строительного подряда** с юридическими или физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляется реконструкция многоквартирных жилых домов, а также блокированных и многоквартирных жилых домов высотой более 2 этажей (более 10 метров), жилого и (или) нежилого помещений в их составе, по инженерному оборудованию многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе и нежилых построек.

Отдельно подчеркивается, что в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, до начала производства строительно-монтажных работ по реконструкции должны быть получены соответствующие разрешения. При этом **застройщик обеспечивает осуществление технического надзора** за производством работ по реконструкции, предусмотренных проектом реконструкции, в соответствии с законодательством.

Согласно п. 15 Положения при реконструкции многоквартирных и блокированных жилых домов, жилого и (или) нежилого помещений в их составе, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории этих домов **запрещается:**

- производить в выходные и праздничные дни строительно-монтажные работы, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

- загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

В случаях повреждения подрядчиком или застройщиком в процессе производства строительного-монтажных работ инженерных систем, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, а также нежилых построек такие работы следует немедленно прекратить и принять меры по недопущению усиления этих повреждений, деформаций и изменений, а также информировать структурное подразделение местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющее государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, или организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги (в случае ее наличия). Выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения. Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по реконструкции приостанавливаются. Подрядчик и (или) застройщик не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель территориального подразделения архитектуры и градостроительства или организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор. Указанная комиссия в 2-дневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по реконструкции после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ. При устранении причин, послуживших основанием для запрета проведения работ по реконструкции, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

Пунктом 17 Положения установлено, что законченные реконструкцией жилые дома, жилое и (или) нежилое помещения в их составе, нежилые постройки, а также выделенные согласованным проектом реконструкции очереди реконструкции подлежат обязательной приемке в эксплуатацию приемочной комиссией, назначаемой в соответствии с законодательством. Приемка в эксплуатацию законченного реконструкцией жилого дома, жилого и (или) нежилого помещений в его составе, нежилых построек осуществляется в установленном законодательством порядке.

Составление же технического паспорта на соответствующее недвижимое имущество и государственная регистрация изменения или создания в результате реконструкции недвижимого имущества осуществляются организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист



Определение долей членов ТС: судебная практика

В статье «Могут ли в одном ТС состоять жители нескольких жилых домов?», опубликованной в № 8 электронного журнала «УпраВдом» за 2012 год, мы вскользь касались вопроса о том, что члены товарищества собственников (далее — ТС), созданного на базе нескольких многоквартирных жилых домов, имеют долю в праве собственности на общее имущество только того дома, в котором он имеет жилое или нежилое помещение в собственности. В других домах своего ТС доли у него нет и быть не может, так как он не является собственником какого-либо из помещений в тех домах.

Таким образом, руководители ТС не вправе определять доли членов ТС исходя из суммарной площади общего имущества всех домов этого ТС.

Наш вывод мы основывали на следующих правовых нормах.

Жилое помещение (квартира) в многоквартирном жилом доме является самостоятельным объектом недвижимого имущества, право собственности на которое подлежит государственной регистрации с выдачей соответствующего свидетельства (удостоверения). Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, **принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома** — это установлено ст. 273 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК). Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 274 ГК).

Общим имуществом многоквартирного жилого дома признаются общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество (п. 1 ст. 274 ГК).

В Законе Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон), который действовал в отношении ТС в жилых домах до 2 марта 2013 г., а также в действующем сегодня Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК), которым ТСЖ руководствуются со 2 марта 2013 г., дано более широкое понятие общего имущества. Независимо от нюансов определения оба понятия сходятся в одном: **общее имущество может быть только у одного многоквартирного жилого дома**. И даже если несколько таких домов объединены в одно ТС, общего имущества всех этих домов в юридическом (а не бытовом) смысле этого слова не возникает. Таким образом, как до 2 марта 2013 г., так и после этой даты доли членов ТС в праве собственности на общее имущество должны определяться только в том доме, в котором им принадлежит помещение на праве собственности.

Порядок определения долей важен прежде всего потому, что от размера доли «пляшет» количество голосов его обладателя в общем собрании членов ТС. Есть тут и еще один немаловажный юридический нюанс, на который на практике обычно закрывают глаза. Речь идет о том, что член ТС, не обладающий долей в праве собственности на общее имущество других многоквартирных жилых домов своего ТС, не вправе голосовать при принятии решений по распоряжению общим имуществом этих других домов.

В судебной практике уже имеются решения по спорам членов «многодомных» ТС о размере их долей в праве собственности на общее имущество. Приведем одно из таких судебных вердиктов.

Пример

10 ноября 2011 г. суд Первомайского района г. Минска вынес решение по иску члена ТС к своему ТС, в состав которого включены жители аж 15 многоквартирных жилых домов, о признании недействительным размера доли в праве собственности на общее имущество, указанного в реестре членов ТС в приложении к уставу ТС.

В мотивировочной части решения суд указал, что руководство ТС определило размер доли истца (а равно и всех остальных членов ТС) исходя из суммарной площади общего имущества всех 15 жилых домов ТС. Такой расчет был мотивирован в том числе необходимостью определения количества голосов истца в общем собрании членов ТС. Суд приходит к выводу о том, что доля истца определена с нарушением ГК и Закона (он действовал в 2011 году в отношении ТС в жилых домах).

Согласно ст. 8 Закона доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площа-

ди принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения. В силу ст. 1 Закона под общим имуществом многоквартирного жилого дома понимается обслуживающие более одного собственника части недвижимого имущества. В соответствии со ст. 3 Закона право собственности на общее имущество жилого дома разбивается на доли, которые принадлежат только собственникам жилых и нежилых помещений в этом жилом доме.

Анализ собранных по делу доказательств, вышеприведенных и иных норм права привел суд к выводу о том, что **доли собственников общего имущества в совместном домовладении должны определяться исходя из размеров принадлежащего им недвижимого имущества, расположенного в этом домовладении**, то есть в одном жилом доме. При таких обстоятельствах суд посчитал, что доля истца, отраженная в приложении к уставу ТС (реестре членов ТС), рассчитана неверно, вследствие чего размер этой доли следует признать недействительным. Суд признал правильным рассчитанный истцом размер его доли в праве собственности на общее имущество того жилого дома, в котором истец имеет квартиру на праве собственности. Этот размер должен быть отражен в реестре членов ТС.

Таким образом, судебным решением подтверждено, что размер доли каждого члена ТС должен рассчитываться только исходя из размера площади общего имущества того жилого дома, в котором ему принадлежит помещение на праве собственности.

Несмотря на то что в настоящее время ТС в жилых домах руководствуются не нормами Закона, а положениями ЖК, порядок определения долей членов ТС остается прежним. Неправильное определение долей может повлечь признание недействительными решений общего собрания членов ТС, принятых с указанным нарушением.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
предлагает приобрести
**примерный Устав товарищества
собственников жилья,**
разработанный юристом Игорем Бувевичем
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 электронной почты вы получите примерный Устав товарищества собственников жилья в формате Word.



Отказ от мира повлияет на размер пени

Стратегия развития отечественной судебной системы предполагает развитие альтернативных судебному способам разрешения споров и урегулирования конфликтов. Так, в п. 1.4 Стратегии деятельности хозяйственных судов Республики Беларусь на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 04.03.2011 № 1, установлено, что с целью обеспечения необходимого законодательного регулирования оптимизации хозяйственного судопроизводства должна реализовываться задача по содействию развитию и упрощению доступа к альтернативным способам разрешения споров, повышению их эффективности.

Одной из составляющих указанного процесса является создание законодательных механизмов, которые стимулировали бы спорящих субъектов максимально полно использовать формы досудебного урегулирования спора. В свою очередь, одной из таких мер выступает предоставление законодателем судам права корректировать размер взыскиваемых санкций с учетом принятых каждой из сторон мер по мирному урегулированию спора.

В соответствии со ст. 314 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) **при решении вопроса об уменьшении неустойки судом могут быть учтены действия сторон, направленные на добровольное досудебное урегулирование спора.** Как отмечено в п. 5 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 № 7 «О судебном решении», при рассмотрении спора, предметом которого являются исковые требования о взыскании неустойки, описательная часть решения должна содержать сведения о мерах, предпринятых сторонами для досудебного урегулирования спора (например, был ли ответ на претензию, обоснованность возражений против выдачи определения о судебном приказе и др.).

Помимо претензионного порядка урегулирования спора, приказной формы взыскания **к мирным способам может быть отнесено и урегулирование спора в примирительной процедуре по поступившим в суд искам.** Согласно ст. 156 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК) примиритель может быть назначен в хозяйственном суде первой инстанции по ходатайству одной или обеих сторон либо по инициативе хозяйственного суда. При этом в ст. 154 ХПК установлен принцип добровольности примирительной процедуры. Он означает, что при несогласии одной из сторон спора с ее открытием, суд обязан прекратить примирительную процедуру. Подобные действия стороны могут быть учтены судом как меры, не направленные на урегулирование спора миром в контексте ст. 314 ГК.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ЧТУП «Е» к ОАО «П» о взыскании 40 807 827 руб. пени за просрочку платежа, 41 560 401 руб. штрафа, 14 482 291 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, а всего 96 850 519 руб. В обоснование своих требований истец ссылался на условия заключенного сторонами договора поставки.

В подготовительном заседании истцом было заявлено ходатайство о рассмотрении дела в этот же день после подготовительного заседания. В судебном заседании истец заявленные требования поддержал.

Ответчик отзыв на иск не представил, заявил ходатайство об открытии примирительной процедуры по делу. От проведения примирительной процедуры истец в судебном заседании отказался, о чем подал соответствующее ходатайство. С учетом принципа добровольности проведения примирительной процедуры (ст. 154, 156 ХПК) судом было отказано в открытии примирительной процедуры ответчику.

Как было установлено судом, в соответствии с договором истцом в адрес ответчика был поставлен шрот подсолнечный на общую сумму 248 755 644 руб. Согласно ст. 290 ГК обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства. В п. 4.2 заключенного договора стороны согласовали оплату полученного товара в течение 15 календарных дней с момента отгрузки товара. Ответчик в установленные сроки поставленный товар в полном объеме не оплатил. Во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст. 10 ГК и Приложения к ХПК «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчика была направлена претензия о возврате суммы долга, уплате пени, штрафа и процентов за пользование чужими



Обслуживание инженерных систем и коммуникаций

- Химическая промывка пластинчатых теплообменников
- Гидравлические испытания теплоиспользующих установок
- Гидропневматическая промывка отопления
- Расчёт тепловых нагрузок, определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций, тепловизионная диагностика, тест на воздухопроницаемость-Blower Door

БЕЛГАЗПРОМДИАГНОСТИКА

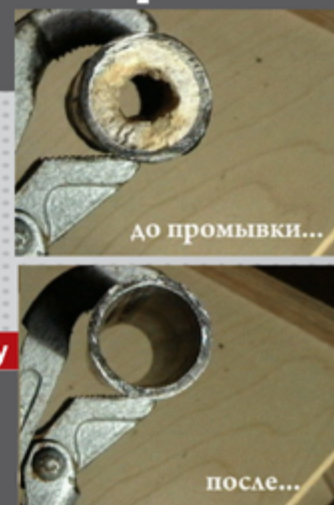
www.diag.by

г. Минск, ул. Гусовского, 4-301

тел./факс: +375 (17) 205-08-68, моб.: +375 (25) 735-63-39

e-mail: zotov@diag.by

Инженер теплотехник Зотов Артем Александрович



денежными средствами, которая была получена ответчиком, однако оставлена им без удовлетворения. В ответе на претензию ответчик указал на наличие у него сложностей в расчетах. Определением о судебном приказе по делу с ответчика было взыскано 206 744 553 руб. основной задолженности.

Согласно ст. 310, 311 ГК **исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой (штрафом, пеней)**. В пункте 6.2 договора стороны согласовали пени за просрочку платежа в размере 0,15% от суммы просрочки за каждый день просрочки. Согласно п. 6.3 договора стороны согласовали штраф за просрочку платежа более 10 календарных дней в размере 0,10% от суммы просрочки за каждый день просрочки. Ненадлежащее исполнение ответчиком денежного обязательства повлекло начисление процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 366 ГК. Произведенный истцом расчет пени в сумме 40 807 827 руб., 41 560 401 руб. штрафа, а также процентов в сумме 14 482 291 руб. суд признал обоснованным.

Вместе с тем в связи с явной несоразмерностью размера начисленной пени и штрафа последствиям нарушения обязательства, а именно чрезвычайно большой суммой пени, штрафа (суммарный размер пени, штрафа и процентов за пользование чужими денежными средствами составляет 46,8% от суммы задолженности), незначительным периодом просрочки, учитывая размер начисленных процентов за пользование чужими денежными средствами, принимая во внимание методику определения суммы задолженности (по курсу долларов США на день оплаты (взыскания в судебном порядке), **действия сторон, направленные на добровольное урегулирование спора**, в том числе в порядке примирения и приказном порядке, в соответствии со ст. 314 ГК судом по собственной инициативе был уменьшен размер пени до 10 000 000 руб., размер штрафа до 5 000 000 руб. При данных обстоятельствах исковые требования о взыскании с ответчика 10 000 000 руб. пени за просрочку платежа, 5 000 000 руб. штрафа, 14 482 291 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, а всего 29 482 291 руб. суд посчитал подлежащими удовлетворению. А в удовлетворении остальной части иска было отказано.

Приведенный пример свидетельствует о целесообразности активного использования сторонами всех возможностей, предоставленных им действующим законодательством по внесудебному урегулированию спора. Отказ от примирения может влечь соответствующую оценку этому судом при взыскании санкций.

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

Если в ассоциацию сгрудились малые...

По новому Жилищному кодексу Республики Беларусь (далее — ЖК) не допускается создание ТС на базе нескольких самостоятельных многоквартирных жилых домов (п. 5 ст. 207). В этой связи, как показывает практика, у членов товарищества, созданного на базе одного многоквартирного жилого дома, возникают трудности, связанные, например, с необходимостью достаточного финансирования аппарата управления товарищества.

Эти трудности выражаются в том, что членам ТС приходится платить повышенные членские взносы и нести иные общие расходы, которые в товариществах, образованных ранее на базе нескольких многоквартирных жилых домов, распределяются между собственниками в меньшем, более умеренном размере.

С одной стороны, мы неоднократно уже писали о том, что разделяем такой подход законодателя к формированию ТС и считаем его абсолютно обоснованным — не могут люди, проживающие в разных домах, территории которых порой даже не граничат, иметь долю в праве на одно и то же общее имущество. С другой стороны, конечно, нельзя не признать, что такая принципиальность авторов действующего сегодня ЖК привнесла в деятельность ТС некоторые неудобства. В первую очередь, разговор идет о вновь создаваемых ТС, поскольку товарищества, созданные на базе нескольких домов до 2 марта 2013 г., когда на это еще не было прямого запрета, никто «разъединять» не требует.

Впрочем, опять же мы говорим лишь о позиции государства в отношении данного вопроса, однако нам уже известны случаи, когда в таких «многодомных» ТС образуются инициативные группы из самих же жильцов, требующих «развода». Позиции тех, кто за «большой колхоз» всегда, как правило, аргументируются в первую очередь именно тем, что так легче содержать аппарат управления, вообще штат товарищества.

Организациям застройщиков в этом смысле, так сказать, немного повезло: согласно п. 4 ст. 181 ЖК **допускается создание одной организации застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения нескольких жилых домов**, последующей их эксплуатации и управления ими. Однако, как показывает практика, организации застройщиков на базе нескольких многоквартирных жилых домов не получили широкого распространения. Как правило, ЖПК и ЖСПК функционируют на базе одного многоквартирного жилого дома. У таких организаций застройщиков также возникают трудности, аналогичные тем, которые испытывают «однодомные» ТС.

Как же облегчить жизнь членам ЖПК, ЖСПК и ТС, в которых порой на самом деле количество квартир может быть совсем незначительным, и это создает для людей трудности в финансировании мероприятий по эксплуатации дома? На наш взгляд, **одним из способов решения проблемы может служить создание ассоциации или союза этих юридических лиц.**

Общие положения об ассоциации (союзе)

Согласно ст. 219 ЖК товарищества собственников для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы). Право вступать в ассоциации (союзы) и выходить из них предоставлено также и организациям застройщиков (ст. 197 ЖК). Более того, **законодательством не возбраняется объединять в одну ассоциацию (союз) ТС и организацию застройщиков (ЖСПК). Как будут функционировать на практике такие союзы, нам пока сказать сложно. Однако, по нашему мнению, если у членов ТС и ЖПК (ЖСПК) появятся общие интересы и цели (например, в силу близкого расположения жилых домов), то создание ассоциации (союза) — вполне реальная и выполнимая задача при правильном подходе к ее решению.**

Принципы деятельности ассоциаций (союзов) заложены в ст. 121–123 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК). В первую очередь, следует отметить, что **ассоциация (союз) представляет собой некоммерческую организацию.** Такого рода юридическое лицо отличает то, что их учредители (участники) не имеют так называемых имущественных прав. В данном случае речь идет о том, что учредители (участники) ассоциации (союза) не могут иметь долю в имуществе этой ассоциации (союза), продавать ее и распоряжаться ею иным образом. Переданные учредителем в собственность ассоциации денежные средства возврату не подлежат, как не подлежат и выплата стоимости переданного в собственность имущества при выходе этого учредителя из ассоциации (союза). Раз-

умеется, если имущество передано ассоциации (союзу) ее учредителем в пользование, то при выходе учредитель вправе потребовать его возврата.

Каких-либо отличий между ассоциацией и союзом законодательство не содержит. Это означает, что **учредители вправе именовать свое детище по своему выбору либо ассоциацией, либо союзом.**



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

- 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)

Основные принципы деятельности ассоциации (союза)

Ассоциация (союз) является самостоятельным юридическим лицом. ТС и ЖПК (ЖСПК) как члены ассоциации (союза) сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица.

Учредительным документом ассоциации (союза) является устав, утвержденный ее членами. Устав должен отвечать требованиям, установленным законодательством.

Ассоциация (союз) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ассоциации (союза) несут субсидиарную (то есть дополнительную) ответственность по ее обязательствам в размере и порядке, предусмотренных уставом ассоциации (союза).

Пунктом 1 ст. 123 ГК установлено, что член ассоциации (союза) вправе безвозмездно пользоваться ее услугами.

Член ассоциации (союза) вправе по своему усмотрению выйти из ассоциации (союза) по окончании финансового года. В этом случае он несет субсидиарную ответственность по обязательствам ассоциации (союза) пропорционально своему взносу в течение 2 лет с момента выхода, если эти обязательства возникли во время его членства в ассоциации. Член ассоциации (союза) может быть исключен из нее по решению остающихся участников в случаях и порядке, установленных уставом ассоциации (союза). В отношении имущественного взноса и ответственности исключенного члена ассоциации (союза) применяются правила, относящиеся к выходу из ассоциации (союза).

С согласия членов ассоциации (союза) в нее может войти новый участник. Вступление в ассоциацию (союз) нового участника может быть обусловлено его субсидиарной (дополнительной) ответственностью по обязательствам ассоциации (союза), возникшим до его вступления.

Для чего нужна ассоциация (союз)?

Если отталкиваться прямо от содержания ч. 1 ст. 121 ГК, то основные цели ассоциации (союза) состоят:

- 1) в координации деятельности их учредителей (участников);
- 2) в представлении и защите общих интересов учредителей (участников).

Представляется, что **координация деятельности** требуется прежде всего для решения общих проблем и задач, возникающих у учредителей ассоциации (союза). Эти проблемы могут иметь самый разнообразный характер. К ним, в частности, можно отнести проблемы финансирования аппаратов управления ТС и ЖПК (ЖСПК), оплаты каких-либо общих ремонтных работ, работ по благоустройству совместной территории и т.д. Совместное финансирование таких мероприятий позволит сэкономить денежные средства собственников жилых (нежилых) помещений — членов ТС, ЖПК (ЖСПК).

Представление интересов учредителей (участников) может выражаться, в частности, в передаче ими полномочий ассоциации (союзу) по заключению с определенными третьими лицами и исполнению договоров, заключать которые обязан каждый из учредителей (участников). Учредители (участники) могут также предоставить своей ассоциации (союзу) и право на обращение в органы государственной власти и управления (самоуправления).

Защита интересов учредителей (участников) подразумевает прежде всего возможность участия созданной ими ассоциации (союза) от имени своих создателей при рассмотрении дел в судах, а также иных контрольных и надзорных органах и организациях.

Ассоциации (союзу) запрещается вести самостоятельную предпринимательскую деятельность. Для такой цели ассоциация (союз) вправе создать коммерческую организацию или войти в таковую в качестве участника.

«Это, однако, все теория, — можете сказать вы, — а как эти вещи могут выглядеть на практике, да еще чтобы с наибольшим коэффициентом отдачи?»

Например, ТС и ЖПК, объединившиеся в ассоциацию (союз) могут для решения стоящих перед ними задач объединить свои материальные ресурсы (помещение, технический инвентарь, оргтехнику и др.).

Можно рассмотреть и такой вариант, когда председатели объединившихся ТС и ЖПК исполняют в минимальном объеме свои обязанности на общественных началах, а в штат ассоциации (союза) включается такая должность, как «управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения». В свою очередь, в подчинение управляющего еще можно взять сантехников, электриков, дворников и еще кого хотите. Этот аппарат может содержаться за счет членских взносов, которые будут предусмотрены для членов ассоциации (союза). То есть часть членских взносов, собранных в соответствии с ЖК с членов ТС или ЖСПК (жильцов), перечисляется ассоциации (союзу) в качестве членского взноса на решение общих задач. И если это будет обходиться дешевле, чем содержать собственный штат, то почему бы и нет?

Хотя ради справедливости нужно сразу отметить, что собственный штат в минимальном объеме — бухгалтер и паспортист — держать все-таки придется.

И тут невозможно удержаться, чтобы не кивнуть в сторону законодателя: **можно было бы права ассоциаций (союзов), созданных организациями по управлению общим имуществом (ТС и ЖСПК), чуточку расширить**. Для этого в ЖК достаточно добавить одну небольшую статью с перечнем таких прав. Смотришь, и на самом деле проблема, которую мы подняли в начале статьи, с помощью тех же ассоциаций была бы решена.

Насколько действительно может облегчить жизнь товариществу собственников или ЖПК такой инструмент, как ассоциация (союз), вам, уважаемые друзья, как практика виднее. Мы лишь посчитали своим долгом напомнить вам о такой возможности взаимодействия. Если кого-то из вас заинтересует эта тема, мы готовы поработать над ней дальше, попытаться спроектировать какие-то практические шаги не только по созданию таких структур, но и по их дальнейшей деятельности во благо ваших жильцов. Пишите нам.

*Игорь БУЕВИЧ, юрист,
Александр ГОРБАЧ, юрист*





Срок исковой давности — 3 года

С 20.12.2012 по 31.01.2013 в нашем ТС проводился вместо ежегодного отчетного собрания жильцов письменный опрос (заочное голосование). А 15.05.2013 один из жильцов направил в суд иск с требованием признать решение письменного опроса недействительным. Существует ли срок, в течение которого возможно обжаловать решение общего собрания, письменного опроса (заочного голосования).

Здесь, скорее всего, речь будет идти о нарушенном праве, то есть раз кто-то обратился в суд с требованием отменить решение общего собрания товарищества собственников, следовательно, он считает, что этим решением нарушено его какое-то право.

В таком случае действует глава 12 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) «Исковая давность». Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст. 196 ГК).

Согласно ст. 197 ГК общий срок исковой давности устанавливается в 3 года. При этом течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются законодательными актами.

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



Техническое обслуживание и коммунальная услуга — разные вещи

Правомерно ли взыскание платы в ТС за техническое обслуживание лифтов согласно квадратным метрам, а оплаты за пользование лифтами — по количеству прописанных человек?

Согласно п. 1 ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь каждый участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество.

Следует также обратиться в этом вопросе и к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» (далее — постановление № 1332). Пункт 1.2 этого документа говорит буквально следующее: наниматели, собственники жилых помещений, члены организации застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий (далее — плата за техническое обслуживание). То есть ремонт и эксплуатация лифта — это техническое обслуживание.

В то время, когда пользование лифтом — это коммунальная услуга (п. 1.9 постановления № 1332), естественно, что плата за пользование будет начисляться за количество зарегистрированных в квартире людей.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*



Сами постановили — сами исполняйте

Недавно бухгалтер подняла списки должников по вступительным взносам (от декабря 2012 года). Один из должников отказывается платить, ссылаясь на незаконность старого Устава. У нас было прописано, что все взносы делятся поровну. Этот жилец требует предоставить официальный документ, где прописана «лазейка» о равном распределении, после чего он заплатит. Новый председатель эту «лазейку» найти не может. А прежний председатель, при котором принимался Устав, в декретном отпуске и не хочет поднимать документы. Как быть?

Не совсем понятно, о какой «лазейке» идет речь. Однако можно смело утверждать, что обязательство члена товарищества собственников, возникшее у него перед ТС на момент действия предыдущей редакции устава, должно быть исполнено в соответствии с нормами той редакции устава. Это не имеет значения, что на сегодняшний день действует новый устав. Говорить о «незаконности» старого устава неуместно — та редакция была законна на момент возникновения тех отношений, и если в результате этих отношений у человека возникло обязательство, то он должен его исполнить в соответствии с действовавшей на момент возникновения обязательства редакцией устава. Согласно ст. 379 Гражданского кодекса Республики Беларусь обязательство прекращается надлежащим исполнением.

Вообще же не совсем понятно, что там у вас могло быть прописано в старом уставе, поскольку устав на то время действовал типовой, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (в настоящее время признано утратившим силу). Пунктом 3.2 этого документа было установлено, что для обеспечения деятельности товарищества собственников его члены уплачивают вступительные взносы, размеры, порядок внесения и расходования которых определяются решением общего собрания.

Таким образом, нужно смотреть даже не старый устав, а протокол общего собрания, на котором был установлен размер вступительных взносов и порядок их внесения. Если такого протокола нет, тогда, конечно, доказать что-то будет сложно. А если протокол имеется, то нечего тут и спорить — согласно п. 2.4.2 прежней редакции устава (типового) член товарищества собственников обязан своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, договором о создании товарищества собственников, решениями общего собрания. Отказывается — нужно взыскивать через суд, причем не только основной долг, но и пеню за каждый день просрочки.

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.



Оплату за коммунальные услуги осуществляет собственник

Свою квартиру в новом доме принял по акту от заказчика спустя 5 месяцев после сдачи дома. За этот период председатель товарищества начислил мне коммунальные платежи. Я полагаю, что, не имея имущества во владении, не должен был в этот период ничего платить — это проблема застройщика, который не смог передать мне квартиру вовремя из-за недостатков (я не принимал). Застройщик передал дом товариществу по акту через 3 месяца после сдачи. Кто прав?

Ответ на ваш вопрос содержится в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК). Согласно ст. 29 ЖК собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, поднаниматели жилых помещений, арендаторы жилых помещений, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. При этом установлено, что обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг возникает:

- у собственника жилого и (или) нежилого помещений — со дня возникновения права собственности на эти помещения;
- у нанимателя, поднанимателя, арендатора жилого помещения, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, — со дня заключения договоров найма, поднайма, аренды жилых помещений, договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства;
- у члена организации застройщиков — со дня сдачи жилого дома (квартиры) в эксплуатацию.

Важно знать, что согласно п. 5 той же ст. 29 ЖК отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг или договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда не освобождает собственников жилых и (или) не-

жилых помещений, в том числе собственников блокированных и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Стоит отметить, что ЖК говорит о подписании между застройщиком и дольщиком договора на передачу во владение и пользование объекта долевого строительства. Однако законодательством о долевом строительстве установлен несколько иной порядок: изначально между сторонами заключается договор создания объекта долевого строительства, а уже потом подписывается акт приемки-передачи данного объекта. И именно с момента подписания сторонами акта приемки-передачи объекта долевого строительства обязательство застройщика по передаче объекта дольщику считается исполненным, а дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели. Это установлено п. 14 действующего с 9 сентября 2013 г. Положения о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 06.06.2013 № 263.

Действовавшими до этого Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2016 № 396, действовал похожий порядок. Пунктом 12 этого документа было установлено, что застройщик обязан передать дольщику в собственность в соответствии с договором объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной документации и иным обязательным требованиям, по акту приемки-передачи данного объекта, подписываемому сторонами договора. С момента государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства и получения им ключей и документов на установленное оборудование обязательство застройщика по передаче объекта в собственность дольщика считается исполненным, а дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации.

Таким образом, обязанность уплачивать жилищно-коммунальные услуги у вас возникла с того дня, как вы приняли от застройщика во владение и пользование свою квартиру по акту приемки-передачи.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Все взаимосвязано и тесно повязано

Как правильно должны определяться размеры членских взносов при совместном домовладении: пропорционально доле каждого члена ТС (ЖПК) или поровну?

Пункт 1 ст. 203 Жилищного кодекса Республики Беларусь говорит о том, что для обеспечения деятельности организации застройщиков (имеются в виду жилищные потребительские кооперативы — ЖСПК, ЖПК) ее члены уплачивают следующие виды взносов:

- вступительный;
- паевые (при финансировании строительства, реконструкции или приобретении объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);
- членские;
- целевые и дополнительные взносы.

При этом установление размеров и сроков внесения вступительного, паевых, членских, целевых и дополнительных взносов ст. 188 ЖК относит к исключительной компетенции общего собрания.

Относительно товариществ собственников п. 8 ст. 207 ЖК установлено, что имущество товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений. При этом в п. 3 ст. 209 ЖК говорится о том, что устав ТС должен содержать в том числе размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников п. 4 ст. 215 также относит к исключительной компетенции общего собрания ТС.

Из всего вышесказанного можно было бы сделать выводы о том, что порядок определения размеров членских взносов также может определять общее собрание: постановило собрание, что членские взносы уплачивают все в равных частях — значит в равных, решило собрание, что размер членских взносов должен быть пропорциональным доле каждого — значит, так тому и быть.

Смущение, однако, вызывает п. 1 ст. 166 ЖК, согласно которому участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

А из каких взносов могут финансироваться расходы на эксплуатацию? Как мы понимаем, только из членских. Пунктом 59 ст. 1 ЖК установлено, что членский взнос — 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). А согласно п. 63 ЖК эксплуатация жилищного фонда — использование по назначению жилых помещений с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений). Таким образом, эксплуатация жилищного фонда — это и есть деятельность ЖПК или ТС. А поскольку деятельность сама по себе не возникает, ее осуществляют люди, которые работают в ТС или ЖПК, то законодатель и подчеркнул, что в том числе членские взносы расходуются на оплату труда.

Таким образом, если вы финансируете расходы на эксплуатацию из членских взносов, то у вас просто не будет другого выхода, как устанавливать размер этих взносов пропорциональный доле каждого участника совместного домовладения, иначе вы нарушите законодательство (п. 1 ст. 166 ЖК). Если же у вас есть способ взимания с участников совместного домовладения расходов на эксплуатацию каким-либо другим путем, то тогда, конечно, можно и не привязывать размер членских взносов к размеру доли участника.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Оплата жилищно-коммунальных услуг — дело серьезное!

У предприятия имеются в собственности многоквартирные и блокированные жилые дома, квартиры в многоквартирном доме, предоставляемые по договорам найма жилого помещения работникам. Как производится оплата за жилищно-коммунальные услуги нанимателями этих жилых помещений (размер, перечень услуг и пр.)?

Оплата за жилищно-коммунальные услуги везде производится одинаково по перечню и тарифам, утвержденным Правительством.

Согласно ст. 29 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, поднаниматели жилых помещений, арендаторы жилых помещений, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг возникает:

- у собственника жилого и (или) нежилого помещений — со дня возникновения права собственности на эти помещения;
- у нанимателя, поднанимателя, арендатора жилого помещения, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, — со дня заключения договоров найма, поднайма, аренды жилых помещений, договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства;
- у члена организации застройщиков — со дня сдачи жилого дома (квартиры) в эксплуатацию.

При этом установлено, что отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг или договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственников блокированных и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объ-

ектов долевого строительства, от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Статьей 30 ЖК установлено, что 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. В свою очередь, плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

- техническое обслуживание;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- коммунальные услуги.

Статьей 31 ЖК установлено, что плата за жилищно-коммунальные услуги 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, за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании платежных документов, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа. В платежных документах должны быть указаны тарифы на жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением, а также объемы оказанных жилищно-коммунальных услуг и перечень оказанных жилищно-коммунальных услуг по многоквартирному жилому дому.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by



Приватизация жилых помещений: что за чем?

В соответствии с п. 1 ст. 134 действующего сегодня Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) приватизация жилых помещений — это приобретение гражданами в собственность занимаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставленных им в соответствии с законодательством.

Если описывать процесс приватизации гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда как алгоритм действий с точки зрения права, то в первую очередь этот **процесс необходимо рассматривать как административную процедуру**. Административная процедура приватизации призвана придать форму данному процессу и определить условия и сроки его протекания. Порядок осуществления приватизации как административной процедуры определен п. 1.1.9 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 (далее — Перечень).

По существу приватизация регламентируется специальными нормативными правовыми актами. Однако, как известно, в настоящее время происходят значительные изменения законодательства, регулирующего сферу жилищных отношений. Эти изменения не обошли стороной и приватизацию. Так, 1 марта 2013 г. в связи с принятием и вступлением в силу нового ЖК утратил силу Закон Республики Беларусь от 16.04.1992 № 1593-XII «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь», а 29 мая 2013 г. согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 08.05.2013 № 356 утратило силу Положение о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.09.2001 № 1399.

Названные нормативные правовые акты на протяжении долгого времени регулировали процесс приватизации гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда, поэтому правовое регулирование процесса приватизации, существующее на сегодняшний день, представляется недостаточным и носит общий характер. Одновременно следует признать, что фактически процесс приватизации с некоторой ревизией нормативной базы не изменился. В то же время утратившие силу нормативные правовые акты фактически продолжают применяться, поскольку равноценная им замена пока не состоялась.

Таким образом, формально **процесс приватизации регулируется двенадцатью статьями ЖК — с 134 по 145.**

Объективное право на приватизацию жилых помещений реализуется в рамках обязательственного правоотношения между государством и гражданином, содержанием которого являются ниже перечисленные нами взаимосвязанные права и обязанности сторон.

Право пользования дает право на приватизацию

С возникновением постоянного права пользования жилым помещением государственного жилищного фонда у конкретного лица в силу п. 1 ст. 136 ЖК возникает и субъективное право на приватизацию конкретного жилого помещения, а в некоторых случаях — право на приватизацию на льготных условиях. Перечень лиц имеющих право на приватизацию на льготных условиях, закреплен в ст. 140 ЖК.

Гражданам, имеющим право на приватизацию на льготных условиях, при расчете стоимости жилого помещения безвозмездно передаются в собственность площадь в пределах 20 кв.м общей площади жилого помещения, а также по 20 «квадратов» общей площади жилого помещения на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи с учетом полностью начисленной им жилищной квоты, суммы квот.

При этом под нетрудоспособными неработающими членами семьи понимаются неработающие по трудовым договорам, гражданско-правовым договорам, предметом которых является оказание услуг, выполнение работ и создание объектов интеллектуальной собственности, и не занимающиеся предпринимательской деятельностью: родители, супруг (супруга), достигшие возраста 60 лет (мужчины), 55 лет (женщины) либо не достигшие этого возраста, но являющиеся инвалидами I или II группы; несовершеннолетние дети или совершеннолетние дети, являющиеся инвалидами с детства I или II группы. Если площадь приватизируемого жилого помещения превышает сумму площади из расчета по 20 кв.м на гражданина и на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи, то стоимость «нелюгуемой» площади приватизируемого жилого помещения рассчитывается и оплачивается в общем порядке.

Реализуется право на приватизацию **путем подачи в установленном порядке** заявления в местный исполнительный и распорядительный орган либо в орган управления юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилое помещение (далее — орган по приватизации). Это и является началом административной процедуры и первым шагом гражданина на данном пути.

В соответствии с п. 1.1.9 Перечня **к заявлению на приватизацию гражданином прилагаются следующие документы:**

- паспорта или иные документы, удостоверяющие личность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, а также иных граждан, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право пользования жилым помещением;
- свидетельства о рождении несовершеннолетних детей — для лиц, имеющих несовершеннолетних детей;
- документ, подтверждающий право на льготы, — для лиц, имеющих право на льготы;
- именные приватизационные чеки «Жилье» с выпиской из специального (чекового) счета — в случае их наличия.

Копия лицевого счета нанимателя, справка (выкопировка из плана) о технических характеристиках приватизируемой квартиры и другие документы, необходимые для принятия решения по заявлению, запрашиваются и получаются органом управления юридического лица в порядке, установленном в ст. 22 Закона Республики Беларусь от 28.10.2008 № 433-З «Об основах административных процедур».

Решение — в месячный срок

При поступлении заявления гражданина на приватизацию квартиры у государства в лице органа по приватизации возникает обязанность принять решение о приватизации. Указанный орган **не вправе отказать гражданину в принятии такого решения**, если иное не установлено законом. Это определил Пленум Верховного Суда Республики Беларусь в ч. 1 п. 1 своего постановления от 17.12.1998 № 9 «О применении судами Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (далее — постановление № 9). Другое дело, что решение может быть разным, не обязательно в пользу заявителя. Но **отказ в приватизации занимаемых жилых помещений может быть обжалован в судебном порядке** (п. 5 ст. 136 ЖК, п. 26 Положения, ч. 2 п. 1 постановления № 9).

Срок на принятие решения — **один месяц**. В течение месяца орган по приватизации должен, правильно применив законодательство, принять решение, действующее в течение года и являющееся основанием для заключения договора купли-продажи, предметом которого является жилое помещение государственного жилищного фонда.

Оплата — право, а не обязанность

После принятия положительного решения о приватизации гражданин приобретает право на оплату стоимости квартиры или на внесение первоначального взноса в случае приватизации в рассрочку.

Выкуп приватизируемых жилых помещений может осуществляться в рассрочку: первоначальный взнос вносится в размере не менее 10% остаточной подлежавшей оплате стоимости этих жилых помещений, а остальная часть — в сроки, установленные договором.

В силу п. 62.6 п. 6 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий, утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 23.10.2006 № 63 (далее — Инструкция), **стоимость приватизируемой квартиры подлежит оплате до заключения договора приватизации**. Поэтому для нотариального удостоверения договора (для обозрения и соответствующей отметки в договоре) наряду с другими документами необходимо представить квитанцию об оплате стоимости квартиры (полной стоимости либо первоначального взноса при приватизации в рассрочку).

Кстати, не многие знают, что **между моментом принятия решения органом по приватизации и моментом заключения нотариального удостоверения договора, может пройти от одного дня до одного года** (срок действия решения). Это следует иметь в виду, поскольку деньги имеют свойство обесцениваться. Однако если между указанными моментами произойдут изменения в составе семьи, проживающей в приватизируемом жилом помещении, и он (состав семьи) перестанет соответствовать указанному в решении органа по приватизации, то потребуются осуществить административную процедуру заново, что повлечет новый расчет стоимости объекта приватизации, то есть его удорожание. Но при неизменном составе семьи 10% рассчитанной в начале стоимости объекта приватизации можно внести и по истечении, например, 11 месяцев, тем самым и отсрочив выплаты остальной стоимости.



Обратим внимание и на то, что на данной стадии речь идет пока только именно о праве, а не об обязанности гражданина. Несмотря на принятие решения о приватизации, **гражданин не обязан оплачивать стоимость квартиры (ее часть) и обращаться в нотариальную контору за удостоверением договора**. Государство не вправе понудить его к совершению этих действий. Последствием невнесения платы является лишь то, что по истечении срока действия решения о приватизации — одного года (графа 5 п. 1.1.9 Перечня) — оно, это решение, утрачивает силу. Для заключения договора приватизации и приобретения права собственности на квартиру в таком случае гражданину необходимо повторно обращаться за принятием решения (нового) о приватизации.

Внес деньги — получи договор

С момента оплаты полной стоимости квартиры или внесения первоначального взноса **у государства возникает обязанность заключить с гражданином договор приватизации**. Договор приватизации жилого помещения с присущими ему особенностями является договором купли-продажи недвижимого имущества (параграф 7 гл. 30 Гражданского кодекса Республики Беларусь, далее — ГК), который заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ч. 1 ст. 521 ГК).

Согласно п. 4 ст. 136 ЖК договоры купли-продажи приватизируемых жилых помещений подлежат нотариальному удостоверению. Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 529 ГК договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация договора приватизации жилого помещения предусмотрена также в п. 22.2.18 Перечня.

Таким образом, договор приватизации жилого помещения заключается посредством составления одного документа, подписываемого сторонами, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Возникновение права собственности

С момента заключения договора у государства возникает обязанность передать квартиру в собственность гражданина, а у гражданина в случае приватизации в рассрочку — обязанность внести оставшуюся сумму (не оплаченную чеками «Жилье» и первоначальным взносом) в счет стоимости квартиры. При этом, полагаем, указанная обязанность гражданина возникает один раз, а посредством внесения ежемесячных платежей осуществляется лишь ее исполнение.

На практике, как правило, в качестве передаточного акта (документа о передаче) принимается договор приватизации, а документы на государственную регистрацию договора приватизации и государственную регистрацию права собственности на его основании подаются одновременно.

Следует отметить, что возникшее в результате приватизации право собственности на жилое помещение ограничено владением и пользованием. А вот **возможность распоряжаться жилым помещением обусловлена полной выплатой стоимости объекта приватизации.**

Ограничения

Также важно, что не все жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть приватизированы. В ст. 135 ЖК перечислены жилые помещения, не подлежащие приватизации, к таковым отнесены:

- жилые помещения социального пользования;
- служебные жилые помещения, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;
- жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;
- жилые помещения специального служебного жилищного фонда;
- специальные жилые помещения;
- жилые помещения коммерческого использования;
- жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные по срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда обязанным лицам;
- жилые помещения, находящиеся в зоне эвакуации (отчуждения), первоочередного и последующего отселения на территориях с радиоактивным загрязнением. Граждане, проживающие в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания переселиться на место жительства в другие населенные пункты не имеют права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений;
- жилые помещения, находящиеся в реконструируемых или капитально ремонтируемых жилых домах, в случае переустройства и (или) перепланировки квартир при проведении работ по реконструкции или капитальному ремонту жилого дома — на период с момента начала производства работ и до их окончания;
- жилые помещения, занимаемые военнослужащими, выбывающими за пределы Республики Беларусь для прохождения военной службы в вооруженных силах других государств, либо членами семей таких военнослужащих;
- жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определенных Министерством обороны Республики Беларусь;
- жилые помещения, расположенные в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям;
- жилые помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;
- жилые помещения в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

*Вячеслав КОРОЛЕВИЧ, заведующий сектором
по распределению жилья и оказанию государственной поддержки
отдела жилищной политики администрации Заводского района г. Минска*

**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.