

# Упра *W* дом

журнал для председателей ЖПК и ТС



Вышел с ЖСПК –  
забери паенакопления!

Председатель и управляющий  
в ТС: кто есть кто, кто кому и кто за что?

Куда девать мусор  
после ремонта квартиры?

№ 5/2013

[www.statut.by](http://www.statut.by)

**Новое в законодательстве**

Горбач А.

**Порядок возврата паенакоплений обновился** \_\_\_\_\_ **2**

Павловский А.

**Решит ли новая концепция старые проблемы?  
Поживем — увидим (окончание)** \_\_\_\_\_ **4****Status Quo**

Горбач А.

**Председатель правления ТС и управляющий:  
о наименованиях должностей и функциональных обязанностях** \_\_\_\_\_ **10****Строить и жить помогаем**

Белявский С.

**Индексация стоимости строительных работ: все течет, все меняется** \_\_\_\_\_ **14****Ваш вопрос — наш ответ**

Бувич И.

**Еще раз о порядке избрания уполномоченных** \_\_\_\_\_ **18****О расходах на содержание общего имущества** \_\_\_\_\_ **19**

Чебук В.

**Первые два этажа за лифты не платят!** \_\_\_\_\_ **20****Что такое «строительный мусор» и кто его должен убирать?** \_\_\_\_\_ **21**

Горбач А.

**Главное — чтобы на пользу. Общую** \_\_\_\_\_ **21****Думайте сами, решайте сами...** \_\_\_\_\_ **22****Журнал «УпраВдом»  
№ 5 (14), 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 возврата паенакоплений обновился

**Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.04.2013 № 321 утверждено Положение о порядке возврата внесенных денежных средств или паенакоплений выбывающему члену организации застройщиков, который не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения (не внес паевые взносы) в полном объеме (далее — Положение).**

Этим же документом признан утратившим силу п. 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 02.08.2008 № 1103 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43» (далее — постановление № 43), которым ранее регламентировались эти вопросы. Правда, в п. 1 постановления № 43 речь еще шла о возможности наследования паенакопления в случае смерти члена организации застройщика, который не внес паевые взносы в полном объеме (не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения). В Положении вопросы наследования не затрагиваются, однако это не значит, что паенакопления теперь не будут наследоваться — о такой возможности говорят как общие правила наследования, так и п. 2 ст. 202 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК).

В частности, согласно указанной норме в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, который не выплатил паевые взносы в полном объеме (не оплатил стоимость жилого помещения в полном объеме) либо выплатил, но не оформил право собственности на жилое помещение в установленном порядке, право на вступление в члены этой организации имеет член его семьи, проживавший совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков и имеющий право на часть паенакоплений. При отсутствии члена семьи, имеющего право на вступление в ЖСПК, преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеют наследники умершего, не проживавшие совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

Возможно, что мы забегаем наперед, и эти вопросы просто оставлены для следующего, отдельного положения либо инструкции, появление которого не за горами, и к анализу которого в ближайшее время нам придется обратиться.

Однако вернемся к анализируемому нами на этот раз документу. В п. 1 Положения указывается, что оно разработано в соответствии абзацем 5 п. 1 ст. 199 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК). Эта норма ЖК очень громоздкая и звучит следующим образом: член организации застройщиков, не являющийся собственником помещения, имеет право выйти из организации застройщиков в любое время. При этом согласно данной норме лицо, прекратившее членство в организации застройщиков, имеет право на возмещение организацией застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом (но не позднее 12 месяцев), его паенакоплений в размере, соответствующем оценочной стоимости жилого помещения, в котором гражданин проживал, нежилого помещения, которым гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель пользовались, определенной рыночным методом в соответствии с законодательными актами, в случае если этот член организации застройщиков выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения) в полном объеме, либо на возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае если этим членом организации застройщиков паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого (нежилого) помещения не оплачена в полном объеме). Право на возврат иных взносов у члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, отсутствует.

Кто-нибудь что-нибудь понял?

Так вот, авторы Положения почти ничего нового в этот вопрос не добавили, а своим документом фактически пересказали приведенную выше громоздкую норму ЖК, только разложив ее по пунктам.

Как, например, п. 1 Положения гласит, что этим документом устанавливается порядок возврата внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) или паенакоплений (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) члену организации застройщиков, который не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения (не внес паевые взносы) в полном объеме, в случае выхода из организации застройщиков.



[www.supervision.by](http://www.supervision.by)

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

**Звоните! +37544 776-24-47**

УНП 190565337    ООО "Партнерстройконтракт"



[www.videodomofon.by](http://www.videodomofon.by)

**Пять причин заказать видеодомофон:**

1. Безопасность
2. Чистота
3. Сохранность
4. Комфорт
5. Надежность

УНП 790695589    **V. +375 29 629 38 71**

Согласно п. 2 Положения для возврата денежных средств или паенакоплений выбывающий член организации застройщиков представляет в организацию застройщиков:

- заявление с указанием даты перечисления и размеров внесенных денежных средств или паевых взносов;
- копии платежных документов, подтверждающих произведенные платежи;
- заключение об оценке по определению стоимости жилого (нежилого) помещения, определенной рыночными методами в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную стоимость (если инициатором проведения оценки является член организации застройщиков).

В случае непредставления выбывающим членом организации застройщиков указанных документов возврат денежных средств или паенакоплений производится на основании документов, имеющихся в организации застройщиков и (или) получаемых ею.

Лицу, прекратившему членство в организации застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом (но не позднее 12 месяцев со дня проведения собрания), возвращаются внесенные им денежные средства или паенакопления в размере, соответствующем стоимости оплаченной части жилого помещения, в котором член организации застройщиков проживал, нежилого помещения, которым пользовался. Стоимость жилого (нежилого) помещения определяется рыночными методами в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную стоимость.

Возвращаемые денежные средства или паенакопления направляются на текущий (расчетный) банковский счет, вкладной счет, карт-счет выбывающего члена организации застройщиков.

Остается только добавить, что постановление № 321 вступило в силу 4 мая 2013 г.

*Александр ГОРБАЧ, юрист*



# Решит ли новая концепция старые проблемы? Поживем – увидим

Продолжим начатый нами в предыдущем номере «УпраВдома» анализ Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267 (далее — Концепция).

## **Индивидуальное строительство будут развивать**

В анализируемом нами документе констатируется, что в 2012 году доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме вводимого жилья составила 31,5%, а к 2016 году этот показатель планируется увеличить не менее чем до 40%. С этой целью местными исполнительными и распорядительными органами будет увеличено предложение земельных участков, определены на эти цели территории в границах населенных пунктов и на прилегающих к ним землях для индивидуального жилищного строительства на основе разработанной и утвержденной градостроительной документации с обеспечением, как полагается, в установленном порядке необходимой инфраструктурой.

Концепцией предусмотрены следующие меры по развитию индивидуального жилищного строительства:

- разработка и утверждение архитектурных проектов районов индивидуальной жилой застройки в течение 6 месяцев с даты утверждения в установленном порядке акта выбора места размещения земельных участков для районов индивидуальной жилой застройки, строительство инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, в течение одного года;

- привлечение для строительства инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков для районов индивидуальной жилой застройки, частного капитала, в том числе в рамках государственно-частного партнерства;

- комплексная застройка районов индивидуального жилищного строительства, включающая инженерно-транс-

портную инфраструктуру, обеспечивающую минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков, строительство жилых домов индустриальных серий «под ключ»;

- предоставление гражданам на безвозмездной основе типовых проектов индивидуальных жилых домов различных потребительских качеств и конструктивных систем (каркасные, щитовые, деревянные, панельные и др.);

- расширение ассортимента продукции индустриального домостроения для использования в индивидуальном жилищном строительстве;

- реализация производителями и торговыми организациями гражданам строительных материалов в рассрочку;

- создание широкой системы услуг по строительству индивидуальных жилых домов.

Планируется также создание механизмов финансирования инженерно-транспортной инфраструктуры в районах индивидуального жилищного строительства с совместным использованием средств государства и граждан.

Согласно Концепции получит дальнейшее развитие строительство жилья в сельской местности с созданием комфортной среды обитания. Ввод в эксплуатацию жилых домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях будет осуществляться преимущественно в агрогородках, иных сельских населенных пунктах, имеющих развитую инфраструктуру. Предусматривается обеспечение строящегося в сельской местности жилья современными и недорогими системами инженерного оборудования в целях создания комфортных условий проживания, сопоставимых с городскими. При этом для организаций, строящих жилые помещения хозяйственным способом с использованием собственных средств для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, будут предусмотрены налоговые льготы.

## **Вопрос цены**

Отдельное внимание в Концепции уделено вопросам стоимости и ценообразования в жилищном строительстве.

Правительство определило, что в 2013–2015 гг. основой ценообразования в жилищном строительстве станут разработка сметной документации на строительство объектов на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и (или) укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади объекта, стоимости объектов-аналогов в ценах на дату завершения строитель-

ства с использованием в пределах нормативного срока строительства прогнозных индексов цен в строительстве и формирование неизменных договорных (контрактных) цен при строительстве объектов в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь». Такой подход к определению стоимости строительства предусматривает обязательства: подрядчика — за своевременное выполнение строительства, а заказчика — за своевременное финансирование, что повысит эффективность инвестиций в строительство. При этом у подрядчика появится заинтересованность в сокращении сроков строительства и внедрении ресурсосберегающих мероприятий в целях снижения стоимости строительства.

В свою очередь, стоимость объектов долевого строительства для граждан будет определяться в порядке, установленном Главой государства.

С 2013 года будут приняты меры по снижению процентной ставки по кредитам, предоставляемым на строительство жилых помещений социального пользования и коммерческого использования.

### **Наем — не панацея, но проблему решить поможет**

Развитие найма жилья Концепция рассматривает как важный механизм улучшения гражданами жилищных условий. В частности, за период действия Концепции планируется построить не менее 1 млн кв.м жилых помещений коммерческого использования, и прежде всего квартир малосемейного типа. Такое жилье будет предоставляться гражданам, обратившимся за его получением в порядке, определенном законодательством. При этом отдельные категории граждан в соответствии с законодательством будут иметь преимущественное право на получение жилых помещений коммерческого использования.

По мнению Правительства, основным преимуществом найма жилых помещений коммерческого использования станет возможность заключения договора на длительный период путем неограниченного пролонгирования договоров найма на новый срок. Нам остается в этой связи выразить недоумение относительно вопроса о том, почему бы не предусмотреть заключение такого договора вообще на неопределенный срок. Человек в таком случае чувствовал бы себя более защищенным.

Размер платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования будет определяться исходя из размера



**КСИЛ-ИГРОЛЕНА™**

**Оборудование для детских площадок и придомовых территорий:**  
горки, качалки на пружине, качели, качалки-балансиры, песочные дворики, детские игровые и спортивные комплексы, тренажеры, скамьи, урны.

**www.ksil.by**

**+375-17-268-08-13; +375-17-268-08-14;  
+375-17-380-40-86; +375-29-106-17-06.**

УНП 690654655

базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от места нахождения и благоустройства жилых помещений.

Что касается финансирования строительства таких жилых помещений, то оно будет осуществляться за счет средств, полученных от сдачи жилых помещений коммерческого использования, бюджетных средств и иных источников, не запрещенных законодательством.

И в заключение этого раздела то, о чем в последнее время много говорится в прессе и обществе: действительно, Концепцией предусмотрено, что для стимулирования развития данного направления планируется передача в фонд жилых помещений коммерческого использования жилых помещений государственного жилищного фонда, в том числе служебного жилья, с сохранением за государственными органами и государственными организациями права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жильем. Как известно, урегулировать этот вопрос должен специальный указ Главы государства, который вот-вот должен появиться.

### **Государственный жилищный фонд**

Концепция поддерживает ранее сложившуюся практику того, что жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, могут приобретаться гражданами в собственность на возмездной, безвозмездной либо смешанной основе путем приватизации в соответствии с законодательством.

Установлено, что в случае освобождения жилых помещений государственного жилищного фонда проживающими в них гражданами данные помещения в зависимости от целей их использования подлежат включению в состав жилых помещений социального пользования, жилых помещений коммерческого использования и заселению в установленном порядке. При этом государственные органы, другие государственные организации в соответствии с законодательством сохраняют право повторного заселения высвобождаемых жилых помещений, ранее предоставленных их работникам.

## Социальное жилье

Как известно, в нашем социально ориентированном государстве гражданам, нуждающимся в социальной защите, предусматривается предоставление жилых помещений социального пользования. Согласно Концепции в 2011 году улучшили свои жилищные условия 2 930 граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, из них 1 878 граждан получили жилые помещения социального пользования. Остальные 1 052, надо полагать, решили свои проблемы сами, не дождавшись социальной квартиры.

Фонд жилых помещений социального пользования создают местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации за счет построенных (реконструированных), приобретенных, освободившихся жилых помещений типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда.

Согласно Концепции одним из направлений создания фонда жилых помещений социального пользования должно стать не только строительство, но и приобретение жилых помещений на вторичном рынке для включения их в состав жилых помещений социального пользования.

## Экономика будет экономной

Концепция определила, что одним из основных направлений градостроительной политики является совершенствование территориальной организации Республики Беларусь, обеспечивающее успешное развитие регионов и поселений на основе использования их ресурсного потенциала.

В целях оптимизации численности населения г. Минска и областных центров и обеспечения выноса (переноса) в иные населенные пункты республики некоторых производственных объектов, не соответствующих регламентам генеральных планов этих городов, планируется развитие городов-спутников г. Минска и областных центров. В пределах границ городов-спутников предполагается строительство районов жилой застройки в городах-спутниках г. Минска — для жителей г. Минска, в городах-спутниках областных центров — для жителей областных центров, а также размещение выносимых из областных центров и г. Минска производственных объектов с опережающим строительством инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Жилищное строительство в городах-спутниках будет осуществляться в виде многофункциональных районов площадью до 50 га с формированием жилой застройки преимущественно домами малой (не более 3 этажей) и средней (не более 5 этажей) этажности. При проектировании и строительстве общественных, жилых зданий и благоустройстве территорий будут обеспечены условия для жизнедеятельности физически ослабленных лиц — создана безбарьерная среда. Предполагается, что количество рабочих мест в организациях, расположенных в городах-спутниках, обеспечит занятость не менее

50% трудовых ресурсов соответствующего города-спутника. В городах-спутниках планируется также сформировать единую улично-дорожную сеть с организацией велосипедного движения, создать современную систему обращения с твердыми бытовыми отходами за счет полного охвата проживающего населения раздельным сбором отходов.

Согласно Концепции в ближайшей перспективе предстоит перейти к массовому строительству энергоэффективного жилья, снизив энергопотребление на отопление жилых домов до 40 киловатт-часов на кв.м в год. С 2013 года планируется осуществлять проектирование всех жилых домов в энергоэффективном стандарте. Строительство таких домов будет обеспечиваться в соответствии с Комплексной программой по проектированию, строительству и реконструкции энергоэффективных жилых домов в Республике Беларусь на 2009–2010 годы и на перспективу до 2020 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2009 № 706.

Особое внимание планируется уделить мероприятиям по повышению энергоэффективности существующей жилой застройки. Будет реализован комплекс мер по стимулированию застройщиков, осуществляющих строительство энергоэффективного жилья, потребляющего при эксплуатации до 40 киловатт-часов энергии на кв.м в год (включая приоритетный порядок выделения участков под застройку, предоставление целевых кредитных ресурсов как застройщикам, так и гражданам). Планируется уменьшить материалоемкость зданий на 5–7% в зависимости от типов зданий, долю импортной составляющей в стоимости 1 кв.м жилья с 20–21% до 15%.

## Эксплуатация жилья

В сфере эксплуатации жилищного фонда и оказания жилищно-коммунальных услуг основными задачами согласно Концепции должны стать снижение затрат на оказание эксплуатационных услуг за счет внедрения прогрессивных энерго- и ресурсосберегающих технологий, увеличение объемов капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда при сокращении сроков их проведения.

Что касается технической эксплуатации жилья, то Концепция констатирует следующие факты. Жилищный фонд республики составляет 1,58 млн жилых домов общей площадью 237 млн кв.м, в том числе 3,7 тыс. общежитий общей площадью 8 млн кв.м, 86,7% жилищного фонда находится в частной собственности и 13,3% — в государственной. Одним из основных способов обеспечения сохранности жилищного фонда является своевременное проведение капитального ремонта. За 2006–2012 гг. в стране отремонтировано 7,3 млн кв.м общей

площади жилых домов, что в 2,4 раза больше, чем за 2000–2005 гг. (3,1 млн кв.м). За 2012 год отремонтировано 1,3 млн кв.м, а в 2013 году планируется отремонтировать 2 млн кв.м общей площади жилых домов. В Концепции утверждается, что государство проводит единую политику в отношении эксплуатации жилищного фонда независимо от формы собственности и его месторасположения (городская и сельская местность). В настоящее время при оказании эксплуатационных услуг по обслуживанию жилищного фонда сохраняется доминирующая роль государственных организаций.

А теперь внимание, уважаемые председатели правления товариществ собственников жилья и ЖСПК: концепцией предусматривается:

- повысить ответственность председателей правлений товариществ собственников, организаций застройщиков за содержание общего имущества совместного домовладения;
- ввести более жесткие требования к товариществам собственников, организациям застройщиков и обслуживающим организациям в целях исключения случаев некачественного оказания услуг, несоблюдения требований к техническому состоянию жилищного фонда, нарушения нормативных сроков проведения работ;
- расширить полномочия местных исполнительных и распорядительных органов в области контроля и координации деятельности товариществ собственников, организаций застройщиков;
- установить специальные требования к председателям правлений товариществ собственников и организаций застройщиков в части профессиональной подготовки и личностных качеств.

В анализируемом документе утверждается, что для улучшения технического состояния жилых домов объемы капитального ремонта будут ежегодно увеличиваться. Проведение ремонта не менее 3% общей площади обслуживаемого организациями жилищно-коммунального хозяйства многоквартирного жилищного фонда в год (в 2012 году — 1,3%) обеспечит ремонт жилья, построенного 30–35 лет назад. В этих целях предполагается пересмотр перечня работ, проводимых при капитальном ремонте, внедрение новых технологий, организации труда, материалов и оборудования, дополнительное привлечение средств населения. Работы, выполняемые при капитальном ремонте непосредственно в квартирах, планируется проводить за счет собственников и нанимателей жилых помещений.

Правительство в Концепции констатирует, что жилищный фонд Республики Беларусь, построенный в основном в 1960–1990-е годы, имеет низкую энергоэффективность по сравнению с фондом развитых европейских стран с аналогичными климатическими условиями. Так, в республике эксплуатируется более 25 млн кв.м общей площади жилья с удельным теплоснабжением более 160 киловатт-часов на кв.м в год. В то же время практика показывает, что при проведении полного комплекса тепловой модернизации жилых домов можно достичь снижения теплоснабжения до 40%.

Начиная с 2013 года будет обеспечено внедрение мероприятий по снижению удельного энергопотребления на отопление в эксплуатируемом жилищном фонде, имеющем высокие показатели энергопотребления. В связи с этим необходимо при проведении капитального ремонта жилых домов предусматривать мероприятия по снижению тепловых потерь через ограждающие конструкции, модернизации инженерных систем, внедрению энергоэффективного оборудования с доведением теплоснабжения до 80 киловатт-часов на кв.м в год для домов многоэтажной застройки. Решения о капитальном ремонте жилых домов с доведением теплоснабжения более 80 киловатт-часов на кв.м. в год принимаются в исключительных случаях облисполкомами и Минским горисполкомом.

При постановке жилых домов на капитальный ремонт следует предусматривать мероприятия по проведению обследования фактического уровня энергопотребления в целях его учета при проектировании, снижению тепловых потерь через ограждающие конструкции, модернизации инженерных систем, внедрению энергоэффективного оборудования.

### **Жилищно-коммунальные услуги**

В Концепции констатируется, что в целях рационального использования ресурсов, а также совершенствования системы платежей за отдельные виды жилищно-коммунальных услуг внедрен механизм дифференцированной оплаты в зависимости от объемов потребления с 1 октября 2011 г. — услуг водоснабжения и водоотведения, с 1 февраля 2013 г. — электро- и газоснабжения, который планируется сохранить до выхода на 100 %-ную оплату этих услуг. В дальнейшем предусматривается введение дифференцированной платы за услуги по отоплению в зависимости от площади занимаемого жилого помещения.

По мнению Правительства, со вступлением в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь новые правовые условия создадут основу для реализации на практике повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг путем разграничения платы за каждую основную жилищно-коммунальную услугу (техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и коммунальные услуги). Повсеместное введение подомового учета затрат на техническое обслуживание жилых домов позволит повысить эффективность использования средств на эти цели и улучшить качество обслуживания граждан.

В целях повышения эффективности проведения капитального ремонта жилищного фонда планируется производить отчисления граждан на капитальный ремонт без привязки к тарифу на техническое обслуживание. Предполагается также введение платы за пользование жилым помещением соразмерно его общей площади для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, за исключением помещений социального пользования.

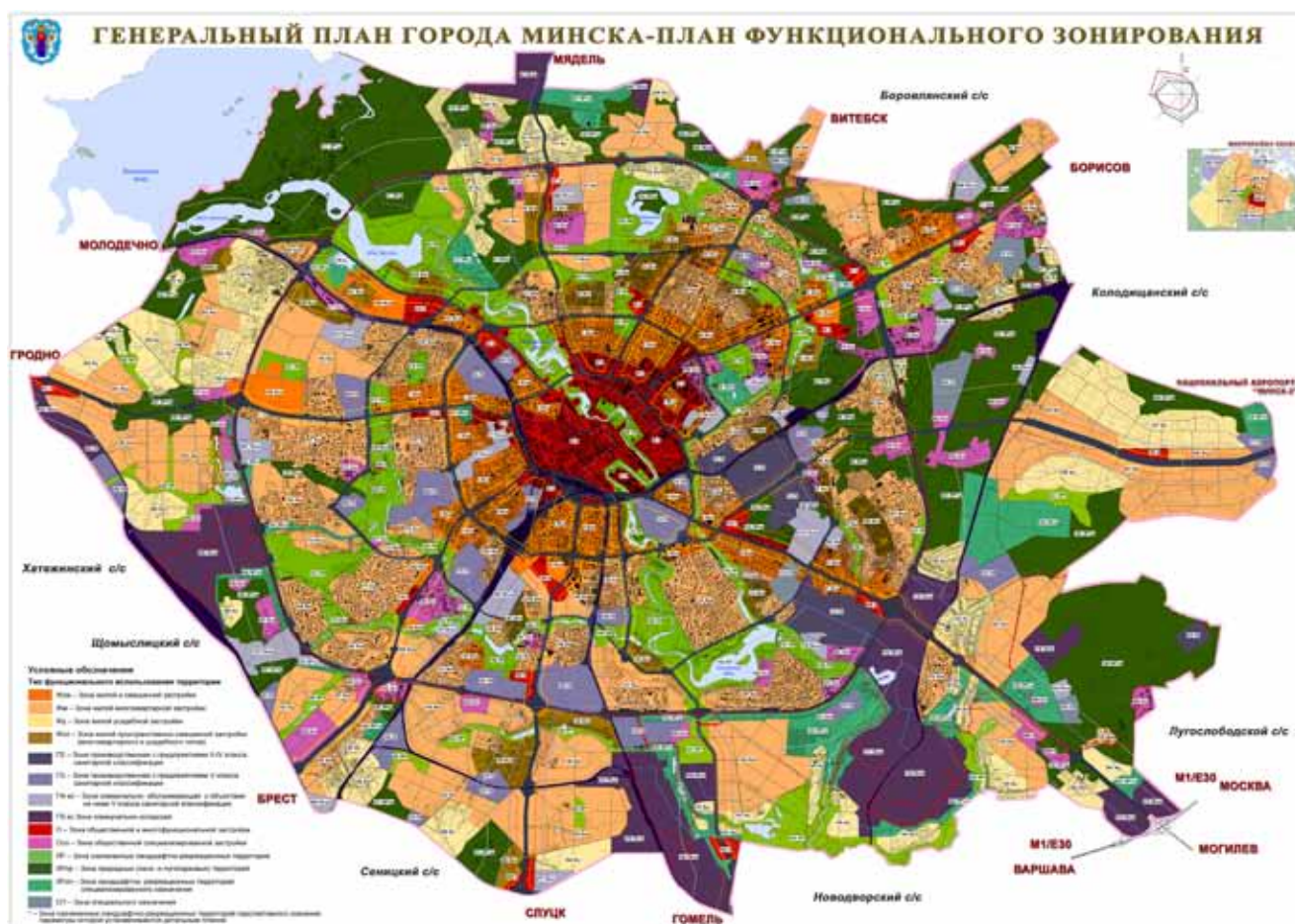
Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 гг., утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 11.04.2011 № 136, и Программой деятельности Правительства Республики Беларусь на 2011–2015 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.02.2011 № 216, предусмотрено поэтапное повышение уровня возмещения населением затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг до 60% в 2015 году с доведением его по отдельным видам услуг до уровня себестоимости (водоснабжение, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов, электро- и газоснабжение). При этом достижение указанного уровня возмещения населением затрат будет осуществляться с учетом роста доходов населения и сопровождаться мерами по его социальной защите.

Согласно Концепции при строительстве новых микрорайонов жилой застройки в соответствии с проектной документацией оборудуются детские площадки, площадки для выгула собак, а также площадки для размещения автотранспортных средств граждан, зарезервированы территории для строительства гаражей и автомобильных стоянок для длительного хранения автомобилей. Для создания дополнительных парковочных мест предполагается строительство многоуровневых паркингов с привлечением для этих целей средств инвесторов. При реконструкции дворовых территорий предусматривается расширение внутриквартальных проездов с устройством парковочных мест.

Для обеспечения надежного теплоснабжения жилищного фонда планируется ежегодная замена тепловых сетей не ниже нормативных показателей, а также проведение работы по оптимизации систем теплоснабжения в населенных пунктах с децентрализацией отопления многоквартирных и блокированных жилых домов и ликвидацией длинных и незагруженных теплотрасс с установкой локальных теплоисточников в центре тепловых нагрузок.

Обеспечение жилой застройки системами централизованного водоснабжения и водоотведения будет осуществляться в рамках реализации Государственной программы по водоснабжению и водоотведению «Чистая вода» на 2011–2015 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.2011 № 1234, предусматривающей:

- повышение обеспеченности населения централизованным водоснабжением с питьевой водой нормативного качества;
- повышение экологической безопасности населенных мест за счет строительства, реконструкции и модернизации очистных сооружений канализации;
- развитие системы хозяйственно-бытовой канализации населенных пунктов;
- ремонт и реконструкцию сетей и сооружений водоснабжения и канализации.



## Планируемые результаты

Реализация всех приведенных выше запланированных Концепцией мероприятий должна привести, по мнению Правительства, к следующим результатам.

Преимущественное право на получение государственной поддержки при строительстве, в том числе реконструкции, или приобретении жилья предусматривается сохранить для многодетных семей, военнослужащих и иных категорий граждан, определенных законодательством. При этом гарантируется включение многодетных семей, в том числе в первоочередном порядке — имеющих 4 и более несовершеннолетних детей, в члены организаций застройщиков (заключение договора создания объекта долевого строительства) в течение года со дня подачи заявления.

Правительство уверено, что период обеспечения жильем составит:

- 3 года для многодетных семей, а также для граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования;
- 5 лет (в г. Минске — 7 лет) для иных категорий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на государственную поддержку.

Осуществится переход к единой системе государственного заказа на строительство жилья для льготных категорий граждан, увеличится не менее чем до 50% от стоимости строительства доля собственных средств граждан, направляемых на жилищное строительство.

С учетом потенциальных возможностей строительного комплекса по вводу жилья, увеличения объемов строительства индивидуального жилья и параметров Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2011–2015 гг. объемы ввода жилья по регионам будут устанавливаться на каждый год в соответствии с решениями Правительства Республики Беларусь.

В структуре финансирования жилищного строительства доля собственных средств граждан и средств организаций составит в 2015 году не менее 60%. Уже с 2011 по 2012 год данный показатель увеличился с 44,4% до 54,5%. В том числе доля собственных средств граждан составит не менее 50%. В 2012 году данный показатель составил 47%, увеличившись за год на 12%.

В 2013–2015 гг. объемы ввода жилья в целом по республике составят 24,5 млн кв.м, в том числе для льготных категорий граждан 9 млн кв.м. При этом в 2015 году объемы жилищного строительства достигнут 9,5 млн кв.м.

За период действия настоящей Концепции будет построено не менее 1 млн кв.м жилья коммерческого использования.

В целом согласно оптимистическим положениям Концепции уровень обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя вырастет до 27–28 кв.м в 2015 году.

В результате реализации государственной жилищной политики будут сформированы условия для обеспечения граждан качественным, экологичным и доступным жильем на основе перехода к экономически сбалансированному финансированию жилищного строительства за счет оптимального сочетания государственной поддержки социально уязвимых категорий населения с новыми механизмами финансирования и поддержки жилищного строительства для широких слоев населения.

Поживем — увидим.

*Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист*



# Председатель правления ТС и управляющий: о наименованиях должностей и функциональных обязанностях

Новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК), как уже неоднократно говорилось, привнес в жилищные отношения значительные новшества. Эти новшества особенно коснулись вопросов совместного домовладения и, в частности, вопросов деятельности товариществ собственников жилья.

О том, что вопросов больше, чем ответов на них, свидетельствует читательская почта. Сегодня мы обратимся к одному из таких вопросов, присланному в редакцию «УпраВдома»:

*«Новым Жилищным кодексом Республики Беларусь введена должность председателя правления товарищества собственников. В связи с этим просим дать пояснения по следующим вопросам:*

- 1. Существует ли в квалификационных справочниках, определяющих наименования должностей, должность председателя правления товарищества собственников?*
- 2. Засчитается ли запись в трудовой книжке «председатель правления ТС» в трудовую деятельность при начислении пенсии и в других случаях?*
- 3. Не будет ли считаться нарушением, если председатель правления ТС будет работать на общественных началах, но при этом будет принят на работу по контракту управляющий, на которого будет оформлена соответствующая доверенность?*
- 4. Кого в последнем случае согласовывает администрация района (исполком) — председателя правления или управляющего?».*

Как говорил один известный сатирик, вопрос, конечно, интересный, и ответить на него (вернее, на них) оказалось не так просто, как это выглядело на первый взгляд. Но обо всем по порядку.

## **Председатель — должность известная и широко распространенная**

Общегосударственный классификатор Республики Беларусь «Профессии рабочих и должности служащих» (ОКРБ 006-2009), утвержденный постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 22.10.2009 № 125, содержит наименование такой должности, как «председатель» (код должности 24360). При этом ОКРБ 006-2009 отправляет нас к выпуску 1 Единого квалификационного справочника должностей служащих (далее — ЕКСД) «Должности служащих для всех видов деятельности», утвержденному постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 30.12.1999 № 159 (с многочисленными изменениями и дополнениями). Здесь мы можем прочитать, что в должностные обязанности председателя входит, в частности, осуществление руководства работой по реализации основных задач и функций организации (общества, правления, союза, клуба и др.) в соответствии с законодательством, решением коллегиального органа управления (съезда, президиума, правления, совета, общего собрания и т.д.), действующего на основании учредительных документов.

Тех, кого смущает, что нет конкретной должности «председатель правления товарищества собственников», мы, чтобы успокоить, отправим к такому документу, как Общие положения Единого квалификационного справочника должностей служащих, утвержденные постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 02.01.2012 № 1. Согласно п. 4 этого нормативного акта наименование должности может быть базовое (основное наименование должности служащего, которое содержится в ОКРБ и определяется в соответствующей квалификационной характеристике) и полное — конкретное наименование должности служащего, уточняющее характер выполняемой им трудовой функции, специальность, сферу деятельности, режим и (или) место работы и др. Полное наименование устанавливается путем добавления к базовому наименованию должности дополнительных сведений. Таким образом, к базовому наименованию «председатель» мы добавляем «расшифровку», уточняющую сферу деятельности и место работы и на всех законных основаниях получаем полное наименование должности — «председатель правления товарищества собственников».

Исходя из изложенного на первый вопрос можем дать вполне положительный ответ: запись в трудовой книжке работника о том, что он принят на работу председателем правления товарищества собственников, будет в полной мере отвечать нормам действующего законодательства.

А такой же положительный ответ на второй вопрос вытекает прямо из предыдущего ответа, тем более что сегодня при решении вопроса о начислении пенсии главное значение имеет персонифицированный учет и отчисления в Фонд социальной защиты населения. Есть у вас зелененькая карточка (страховое свидетельство), отчисляются за вас взносы в ФСЗН — будет вам пенсия. Однако не можем не заметить, что проблема поставлена справедливо: правильное наименование должностей — вопрос в этом деле тоже далеко не самый последний.

### **Наемный работник или «общественник»?**

А вот ответить на вопрос о том, обязательно ли председатель правления должен состоять в трудовых отношениях с товариществом собственников или же может исполнять свои обязанности на общественных началах, оказалось куда сложнее. И проблема здесь в том, что, на наш взгляд, законодатель по этому вопросу высказался крайне неудачно.

Согласно п. 4 ст. 216 ЖК председатель правления ТС избирается из числа членов товарищества или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до 5 лет в соответствии с уставом ТС.

Наличие союза «или» в приведенной норме можно трактовать как положение о том, что заключение трудового договора с председателем необязательно:

- или он просто избирается общим собранием, работает на общественных началах, а документом, подтверждающим его полномочия, является протокол собрания (выписка из протокола);
- или же с человеком заключается трудовой договор (контракт, если хотите), который будет служить подтверждением его полномочий.

Однако, возможно, мы ближе угадали бы позицию законодателя, если бы подвергли данную норму следующей трактовке. Председателем правления товарищества собственников жилья может быть:

- или человек из числа членов товарищества, избранный общим собранием и исполняющий свои обязанности на общественных началах;
- или человек не из числа членов товарищества, то есть посторонний, нанятый по трудовому договору (контракту).

Это значит, если из числа членов товарищества — действует на основании протокола общего собрания, если не из числа членов — на основании заключенного с ним трудового договора. В пользу этой версии говорит и п. 4 ст. 215 ЖК, который к исключительной компетенции общего собрания ТС относит, в частности, избрание членов правления и председателя правления ТС (прием на работу председателя товарищества по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий.

Однако при такой трактовке данной нормы получается, что по трудовому договору председателем правления товарищества собственников может работать только посторонний человек, не член товарищества собственников, а член ТС должен исполнять обязанности председателя без заключения трудового договора, то есть только на общественных началах, и без вариантов. Но такую позицию никак нельзя признать справедливой, и вряд ли она понравится большинству действующих сегодня председателей.

Поэтому мы бы предложили эту неудачно изложенную норму ЖК оставить на совести законодателя, а пока у него дойдут руки до работы над ошибками, исходя из общих норм права занять следующую позицию: председатель правления товарищества собственников жилья, являющийся членом этого товарищества, может исполнять свои обязанности как на общественных началах (на основании решения общего собрания), так и работая по трудовому договору. Все должно зависеть от обоюдного желания сторон: возможно, человеку, претендующему на роль председателя, самому удобнее выполнять свои обязанности на общественных началах, возможно, такой будет принципиальная позиция собрания (членов ТС). И здесь уже все должен решать консенсус.



**Нельзя не заметить, что законодатель сам запутался в терминологии, забыв о том, что теперь ЖК предусмотрена только должность председателя правления ТС, должности председателя товарищества нет.**

**Черкас**  
Плюс  
ТИПОГРАФИЯ

Тел./факс:  
(017) 211-00-63  
(017) 211-00-64  
(017) 211-00-65  
(017) 226-45-48

г. Минск,  
ул. К. Цеткин, 18  
(ОАО «Галантэя»)

e-mail: [odp4@yandex.ru](mailto:odp4@yandex.ru)

ООО «Черкас Плюс». УНП 190455049  
ЛП №02330/0552775 до 4.10.2015 г.

**УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ****7-цветная печать**• **ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ  
В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ**• **УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ****ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ**• **БУКЛЕТЫ**• **ЖУРНАЛЫ**• **ЛИСТОВКИ**• **ПАПКИ**• **ПЛАКАТЫ**• **КАЛЕНДАРИ**• **БЛАНКИ**• **ОТКРЫТКИ**• **ВИЗИТКИ**• **ЯРЛЫКИ**• **НАКЛЕЙКИ**• **ЭТИКЕТКИ****ТИСНЕНИЕ****ВЫСЕЧКА****ВЫРУБКА****Управляющий — не замена председателя!**

А теперь мы вплотную подошли к вопросу об управляющем.

В принципе, товарищество собственников может нанимать любых работников, наличие которых посчитает необходимым для своей деятельности, в том числе и управляющего. Но при этом стоит иметь в виду несколько важных моментов.

Полномочия председателя правления закреплены в п. 3 ст. 216 ЖК, исходя из общего смысла этих полномочий именно председатель правления ТС является и в любом случае будет являться руководителем юридического лица.

Относительно полномочий и компетенции управляющего стоит опять обратиться к трудовому законодательству, регламентирующему вопросы наименования должностей и установление должностных обязанностей. ОКРБ 006-2009 содержит такую должность как «управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения» (код должности 25134) и за подробностями отправляет нас к выпуску 23 ЕКСД «Должности служащих, занятых в жилищно-коммунальном хозяйстве», утвержденному постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 26.05.2000 № 84.

Нужно отметить, что этот выпуск по сравнению с другими имеет странную структуру — в нем нет разделения на руководителей и специалистов, однако что касается рассматриваемой нами должности, то, возвратившись к ОКРБ 006-2009, увидим, что должность управляющего недвижимым имуществом совместного домовладения отнесена к категории 1 — руководители.

Что касается должностных обязанностей такого «начальника», то они четко прописаны в выпуске 23 ЕКСД, и именно они должны лечь в основу должностной инструкции. Ввиду важности рассматриваемого вопроса, перечислим их все до единой. Итак, управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения:

- организует работу по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, техническому обслуживанию и ремонту жилого дома (домов), обеспечению собственников коммунальными услугами;
- организует работу по обеспечению сохранности и содержанию общего имущества совместного домовладения в исправном техническом и эстетическом состоянии в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации;
- обеспечивает бесперебойную работу оборудования и устройств жилищного фонда, надлежащее содержание элементов внешнего благоустройства, санитарную очистку и уборку зданий и прилегающей территории совместного домовладения;
- организует проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества совместного домовладения;
- ведет учет и контроль выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, предоставленных коммунальных услуг;
- обеспечивает своевременную и качественную подготовку общего имущества совместного домовладения к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний период;
- осуществляет контроль за исправностью и сохранностью инженерного оборудования и контрольно-измерительных приборов;
- обеспечивает соблюдение работниками правил и норм охраны труда и пожарной безопасности;
- разрабатывает и организует осуществление мероприятий по экономному и рациональному использованию воды, тепла и электроэнергии;
- обеспечивает контроль расходования воды, электроэнергии, тепла и показаний приборов счетчиков контроля;
- принимает необходимые меры по ликвидации аварийных ситуаций на территории совместного домовладения;
- осуществляет контроль за выполнением собственниками обязанностей по обеспечению надлежащего содержания и ремонта

**УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ****И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ****СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!****ООО «Издательский дом «СТАТУТ»****предлагает приобрести****примерный Устав товарищества****собственников жилья,****разработанный юристом Игорем Буевичем****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](mailto: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.**

жилых и нежилых помещений, находящихся в их собственности: по своевременной оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с законодательством; выполнением условий договоров на участие в расходах по содержанию и ремонту общего имущества и оплате коммунальных услуг;

– информирует собственников о проводимой работе по управлению недвижимым имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

Как видим, управляющий выполняет больше административно-хозяйственные функции. Это своего рода завхоз. В процитированных выше из ЕКСД должностных обязанностях нигде и намека нет на то, что управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения может выполнять какие-то функции руководителя юридического лица.

Однако по общему правилу председатель правления может доверенностью уполномочивать управляющего, впрочем, как и любого другого штатного сотрудника, на совершение каких-либо действий, сделок и т.п., то есть делегировать ему часть своих полномочий.

И в принципе, для некоторых ТС такая ситуация может быть вполне приемлемой, когда общим собранием ТС принимается решение о том, что председатель правления выполняет только минимум организационно-распорядительных функций, закрепленных за ним п. 3 ст. 216 ЖК, на общественных началах, в то время как в штатное расписание товарищества вносится должность управляющего недвижимым имуществом совместного домовладения и такой работник принимается по трудовому договору (контракту).

**Согласовывается только председатель**

Что касается последнего вопроса (о согласовании с администрацией района (исполкомом) кандидатуры руководителя товарищества собственников жилья, то здесь все однозначно: согласно п. 2 ст. 220 ЖК местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников. Наличие или отсутствие в ТС такой должности как управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения здесь не будет иметь никакого значения, поскольку, как мы уже выяснили, управляющий не заменяет собой председателя правления, а лишь работает в непосредственном подчинении последнего и выполняет ряд административно-хозяйственных функций.

*Александр ГОРБАЧ, юрист*

# Индексация стоимости строительных работ: Все течет, все меняется

**Поводом для написания этой статьи стал поступивший от читателей вопрос: «Как правильно произвести индексацию неотработанного аванса в строительстве? Организация получила аванс в мае, при этом взяты индексы апреля — мая. В то же время оплата за апрель получена только 29 мая вместо 15 мая. Заказчик объясняет это проволочками в казначействе. Полагается ли в этом случае производить индексацию?».**

## Теория...

Пунктом 43 ранее действовавшей редакции Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450, предусматривалась индексация неиспользованных своевременно авансов с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией. А п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 № 875 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450» (далее — постановление № 875) прямо определено, что оно распространяет свое действие на договоры, заключаемые после вступления его в силу, а в части установления гарантийных сроков на объекты, принятые в эксплуатацию после вступления его в силу.

В действующей сегодня редакции Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда (далее — Правила) положение об индексации неиспользованных своевременно авансов исключено. Таким образом, по договорам, заключенным после вступления в силу постановления № 875, следует учитывать, что Правилами в действующей редакции не предусмотрено изменение стоимости строительных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов при нарушении сроков их оплаты. К договорам, заключенным до вступления в силу постановления № 875, применяются п. 43–46 ранее действовавшей редакции Правил, которыми была предусмотрена возможность взыскания суммы индексации неотработанного аванса.

При этом следует отметить, что индексы изменения стоимости СМР утверждаются ежемесячно. Соответственно, если нарушение срока выполнения работ составило несколько дней в пределах одного месяца, индексация неотработанного аванса невозможна по причине неизменности в течение текущего месяца индекса изменения стоимости СМР на момент фактического их выполнения.

Для начисления индексации необходимо доказать дату и сам факт реального получения аванса подрядчиком.

Согласно п. 30 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 21.01.2004 № «О некоторых вопросах применения норм Гражданского кодекса Республики Беларусь об ответственности за пользование чужими денежными средствами» начисление индексации в случаях, установленных законодательством, не может рассматриваться в качестве иного размера процентов, исключающего взыскание процентов, предусмотренных ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), поскольку установленная законодательством индексация не относится к мерам ответственности за неисполнение денежного обязательства, а представляет собой перерасчет стоимости обязательства. В связи с этим подлежат удовлетворению иски о взыскании стоимости товаров, работ, услуг, определенной с применением коэффициентов индексации и процентов, предусмотренных ст. 366 ГК, исчисленных на сумму долга без учета индексации.

Аналогичная норма была закреплена и в п. 15 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 23.12.2005 № 33 «О некоторых вопросах рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда», которое в настоящее время признано утратившим силу. Согласно действующему сегодня постановлению Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19.09.2012 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров строительного подряда» к договорам, заключенным до вступления в силу постановления № 875, применяется п. 46 старой редакции Правил. Этим пунктом предусмотрено, что при нарушении сроков перечисления платежей их оплата производится с учетом изменения стоимости строительно-монтажных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Увеличение стоимости строительно-монтажных работ следует рассматривать как индексацию, в связи с чем подлежат удовлетворению иски о взыскании стоимости выполненных работ (или ее части), определенной с применением коэффициентов индексации (в том числе в случае добровольной уплаты должником суммы основного долга с просрочкой, но без учета индексации), и процентов, исчисленных на сумму долга без учета индексации в порядке, предусмотренном ст. 366 ГК.

Как установлено в п. 8.2 Инструкции о порядке оплаты расходов по строительству и ремонтным работам за счет средств бюджета, утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 17.12.2001 № 120, авансы, полученные и неиспользованные своевременно, подлежат индексации с учетом инфляции. Аванс считается использованным, если объем работ, предусмотренный графиком производства работ, выполнен в полном объеме. Контроль за соблюдением порядка индексации неиспользованных своевременно авансов осуществляет заказчик.

Также и в соответствии с п. 2.12 Положения о порядке расчетов за выполнение работы при строительстве и проектировании объектов, утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 06.04.1994 № 41, расчеты за законченные этапы (комплексы) работ производятся на основании подписанных должностными лицами справок (актов) по ф. № 3 об объемах и стоимости выполненных работ. Стоимость работ, подлежащих оплате, определяется за вычетом ранее полученных авансов, скорректированных на величину изменения индексов стоимости работ, за время пользования авансами.

Таким образом, по договорам, заключенным после вступления в силу постановления № 875, следует учитывать, что Правилами в новой редакции не предусмотрено изменение стоимости строительных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов при нарушении сроков их оплаты, однако в действующих Правилах предусмотрена возможность начисления процентов на неиспользованные авансы.

Механизм расчета процентов за пользование неосвоенным авансом представлен в п. 57 действующей редакции Правил. Согласно ей при невыполнении графика производства работ по вине подрядчика сумма отработанного аванса определяется как произведение стоимости фактически выполненных строительных работ на установленный договором процент авансирования. Сумма неотработанного аванса, определяемая как разница между суммой аванса, фактически полученного подрядчиком для выполнения строительных работ в периоде, принятом за расчетный, и суммой отработанного аванса, признается чужими денежными средствами, неправомерно удерживаемыми подрядчиком. Подрядчик за пользование чужими денежными средствами уплачивает в бюджет, из которого осуществляется финансирование строительных работ, проценты, начисленные на сумму неотработанного аванса, в размере ставки рефинансирования Национального банка, действующей на день подписания заказчиком акта сдачи-приемки работ, выполненных в периоде, принятом за расчетный, на который выдавался аванс. Период пользования чужими денежными средствами определяется с даты получения аванса до даты подписания заказчиком актов сдачи-приемки работ, на которые выдавался аванс. Зачет подлежащей уплате суммы процентов за пользование чужими денежными средствами в счет оплаты выполненных строительных работ не допускается.

Текущий аванс считается полностью отработанным, если строительные работы, предусмотренные графиком производства работ, выполнены в полном объеме.

Из п. 57–59 Правил следует, что порядок и механизм использования аванса, последствия их нарушения, установленные п. 57, 58 Правил, распространяются на объекты, финансируемые с привлечением бюджетных средств, а по объектам, финансируемым без привлечения бюджетных средств, размеры авансов, а также их направление и порядок использования может быть определен соглашением сторон.

Принимая во внимание, что предпринимательская деятельность осуществляется ее участниками на основе принципа свободы договора (ст. 2, 391 ГК), субъекты хозяйствования вправе предпринимать меры, направленные на снижение рисков. К числу таких мер относится возможность согласования при заключении договоров, наряду с иными способами защиты, условий, механизма применения и расчета индексации суммы основного долга (стоимости выполненных и принятых строительных работ) в случае просрочки его уплаты, если иное не установлено законодательством.



# СНИМЕМ

помещение под офис  
в г. Минске  
небольшой площадью

8017 380 07 60;

8029 393 84 97;

8029 722 43 59.



**...и практика**

Приведем один интересный пример по иску о взыскании индексации неотработанного аванса.

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ОАО «Л» к ГКУП «И» о взыскании задолженности по оплате выполненных строительных работ, пени и процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию и встречному иску ГКУП «И» к ОАО «Л» о взыскании убытков, связанных с ненадлежащим исполнением договора строительного подряда.

Исследовав письменные материалы по делу, суд пришел к следующим выводам по встречному иску.

Истец по встречному иску (МГКУП «И») ссылается на то, что в соответствии с условиями договора ответчику (ОАО «Л») были перечислены авансы, которые не были им освоены в соответствии с графиком производства работ. Поэтому в соответствии с абз. 3 п. 43 Правил (старой редакции) и договором ответчик должен оплатить сумму индексации за неиспользованные своевременно авансы (с учетом индексации, учтенной ответчиком).

Ответчик по встречному иску признал обоснованность взыскания индексации в части. В оставшейся части индексации ответчик по встречному иску требования не признал.

Изучив представленные сторонами расчеты, суд пришел к выводу, что расчет, представленный истцом по встречному иску, соответствует установленной методике расчета и произведен путем умножения суммы аванса на соответствующее количество статистических индексов. Поскольку авансы перечислялись на работы, которые должны были быть выполнены в текущем месяце, то применение индексов начиная с месяца, в котором должен был быть освоен аванс, до месяца, в котором он был освоен, суд считает обоснованным.

Ссылки истца на то, что сроки строительства были перенесены по соглашению сторон и, следовательно, за указанный период нельзя применять коэффициенты индексации, суд считает необоснованными на основании нижеследующего.

Согласно первоначальной редакции договора срок ввода объекта в эксплуатацию — январь 2009 г. Дополнительным соглашением срок сдачи объекта был перенесен на декабрь 2009 г. с формулировкой «в связи с отсутствием строительной готовности по вине генподрядчика». Доказательств того, что указанная формулировка на момент подписания договора оспаривалась ответчиком по встречному иску, суду не представлено.

Согласно пояснениям специалиста П. проект строительства многоквартирного жилого дома с благоустройством прилегающей территории включал в себя и работы по переустройству дождевой канализации и теоретически работы по строительству объекта и устройству дождевой канализации могли вестись параллельно.

Судом установлено, что по первоначальному договору № 09.07-2 устройство дождевой канализации предусмотрено не было. Договор № 12/1-08-2 на строительство внеплощадочных сетей дождевой канализации был заключен только 14.07.2008.

В соответствии с п. 3, 4 ст. 698 ГК подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в проектно-сметной документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение 10 дней, если законодательством или договором не предусмотрен иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной п. 3 указанной статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимости немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

Ответчик по встречному иску ссылается на то, что законодательством не предусмотрено письменное уведомление, поэтому о необходимости выноски сетей из под пятна застройки истцу было сообщено своевременно устно на планерном совещании. Однако при этом представители ответчика затруднились сообщить даже примерную дату этого совещания, а истец по встречному иску указал, что после получения информации о необходимости переноса сетей дождевой канализации им своевременно были предприняты меры по заключению договора № 12/1-08-2. Ответчик по встречному иску не представил доказательств, опровергающих утверждение истца по встречному иску.

**Электронный журнал  
«Сакратар.by» —  
надежный помощник секретаря!**



**Подписаться можно на  
[www.statut.by](http://www.statut.by)**

Судом установлено, что ПСД на объект и дождевую канализацию передавалась ответчику частями.

Согласно п. 2.3 СНиП 3.01.01-85, представленным ответчиком, подготовка к строительству каждого объекта должна предусматривать изучение инженерно-техническим персоналом ПСД, детальное ознакомление с условиями строительства, разработку проектов производства работ на вне- и внутриплощадочные подготовительные работы. Внутриплощадочные подготовительные работы предусматривают перекладку существующих и прокладку новых инженерных сетей. Кроме того, первоначальные сети дождевой канализации также прокладывались ответчиком при строительстве другого объекта.

Таким образом, ответчик уже на данном этапе должен был поставить истца в известность о необходимости выполнения дополнительных работ по переносу сетей дождевой канализации и необходимости продления сроков строительства. Документы, подтверждающие выполнение указанной обязанности, ответчиком не представлены. Более того, 15.01.2009 подписано дополнительное соглашение о переносе сроков ввода объекта в эксплуатацию по вине ответчика.

С учетом вышеизложенного произведенный истцом по встречному иску расчет индексации суд посчитал обоснованным.

В отношении убытков ответчик (ОАО «Л») иск не признал, ссылаясь на то, что поскольку договор № 09.07-2 от 24.07.2007 расторгнут по соглашению сторон, поэтому истец не может ссылаться на договор. Кроме того, ответчик в обоснование своей позиции ссылается на несвоевременную передачу всего пакета ПСД, корректировку ПСД, перенос дополнительным соглашением сроков ввода объекта в эксплуатацию. Поэтому, по мнению ответчика, его вина в наличии убытков у истца отсутствует.

Судом установлено, что в состав убытков истцом по встречному иску включены убытки в виде уплаченных процентов и комиссии банку и процентов за пользование чужими денежными средствами, выплаченных дольщику И., пени за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, выплаченной дольщику И., индексации И. и индексации, выплаченной 24 дольщикам, расторгшим договор.

Судом установлено, что сумма процентов за пользование денежными средствами взыскана с истца в связи с несвоевременным возвратом им денежных средств вышедшему дольщику И. Ответчик (ОАО «Л») отношения к возврату дольщику денежных средств не имеет и ответственности за это не несет. Поэтому требование о взыскании с ответчика указанной суммы является необоснованным.

Судом установлено, что причиной расторжения гражданами-дольщиками договоров с истцом послужило нарушение сроков сдачи дома в эксплуатацию. Согласно представленным истцом материалам заявления были поданы в 2009 году.

Суд учел, что дополнительным соглашением срок строительства перенесен на декабрь 2009 г. На перенос срока окончания строительства в том числе повлияла необходимость переноса дождевой канализации и объявление технологического перерыва в связи с отрицательными результатами испытания грунтов. При этом установлено, что уплотнение грунтов не было предусмотрено проектом, что подтвердила главный инженер проекта П. И, вопреки утверждениям истца по встречному иску, ответчик не несет ответственности за то, что указанные работы не были произведены. Кроме того, с мая 2009 г. истец несвоевременно оплачивал выполненные работы и прекратил авансирование. Работы по устройству дождевой канализации также были оплачены несвоевременно. Истцом не представлены доказательства того, что он предпринял все необходимые меры для своевременного получения бюджетного финансирования. Кроме того, истец не представил доказательств того, что ввиду длительного неосвоения авансов ответчиком им предпринимались меры по активизации строительства или расторжению договора (до 2010 года.) и привлечению иных подрядчиков, взысканию с подрядчика штрафных санкций за просрочку выполнения работ. Более того, истец, расторгнув договор строительного подряда, заключил договор субподряда № 2/10 с ответчиком по встречному иску, который и дальше будет производить работы по монолитному бетонированию (устройству каркаса).

На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что истец не предпринял необходимых действий для своевременного окончания строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 705 ГК, если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

Поскольку ответчик по встречному иску также виновен в срыве сроков сдачи объекта в эксплуатацию, суд посчитал необходимым применить ст. 375 ГК и уменьшить размер ответственности ответчика на 50%.

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

## Еще раз о порядке избрания уполномоченных



**Расскажите, каким нормативным документом определяется порядок избрания уполномоченных лиц. Можно ли избрать уполномоченных на общем собрании ТС при принятии и утверждении нового Устава ТС (кворум 50%)? Каким образом практически избирать на собрании в ТС (кворум 2/3) уполномоченных лиц? Как определить и задокументировать, каких членов ТС представляет уполномоченное лицо? Можно ли избирать уполномоченных на повторном собрании или путем заочного голосования? Кто должен выдвигать кандидатуры уполномоченных, и каким образом идет голосование (списком или за каждого по отдельности)?**

Порядок избрания уполномоченных в товариществе собственников (далее — ТС) определяется в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК).

Согласно п. 1 ст. 215 ЖК высшим органом управления ТС является общее собрание его членов. При наличии в ТС более 50 членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов ТС, из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых 5 членов товарищества. Уставом ТС может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на 1 год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов ТС, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом ТС.

ЖК не запрещает проводить общее собрание с повесткой дня об утверждении нового устава ТС и о выборах уполномоченных. Однако в случае если на заседании общего собрания будет присутствовать 2/3 и менее членов ТС, такое собрание будет не вправе принимать решение по вопросу об избрании уполномоченных.

ЖК не регулирует порядок проведения заседания общего собрания по выборам уполномоченных. Это означает, что такой порядок должен определяться самим ТС.

Можем дать несколько рекомендаций по этому вопросу. Важно понимать, что выборы уполномоченных условно делятся на два этапа: первый этап — выдвижение кандидатов, второй этап — голосование за кандидатов. Выдвигать кандидатуру уполномоченного должен каждый член ТС. Это можно делать в устной или письменной форме. Задокументировать результаты устного выдвижения кандидатов можно только на заседании общего собрания с обязательным отражением результатов выдвижения в протоколе заседания общего собрания (в нем записывается, кто и кого выдвинул). Для выдвижения кандидатов в письменной форме правлению можно разработать специальную форму заявления, которую должен будет заполнить и подписать каждый член ТС. Бланки таких заявлений можно раздать и затем заполненные собрать во время проведения собрания, а можно и заранее, до заседания. После того как список кандидатов будет сформирован, за кандидатов уже можно голосовать. Голосовать можно либо списком, либо за каждого кандидата в отдельности. К протоколу заседания общего собрания должны быть приложены все заявления о выдвижении кандидатов в уполномоченные.

ЖК не запрещает принимать решение о выборе уполномоченных путем письменного опроса (так называемого заочного голосования). В письменном опросе должно участвовать более 2/3 членов ТС. В этом случае необходимо, чтобы в бюллетень для голосования был уже внесен список кандидатов в уполномоченные, выдвинутых членами ТС. Иными словами, к моменту заочного голосования этот список должен быть уже сформирован.

Избирать уполномоченных на повторном общем собрании можно лишь в том случае, если на него соберется более 2/3 членов ТС. При меньшем количестве членов ТС даже при наличии кворума (1/4 голосов членов ТС от общего числа голосов) повторное собрание не вправе принимать решение о выборе уполномоченных.

*Игорь БУЕВИЧ, юрист*  
[www.statut.by](http://www.statut.by)



## О расходах на содержание общего имущества

Возможно ли принятие решения ТС о взимании платы за пользование лифтом, обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления, вывоз и обезвреживание ТБО, отопление и освещение мест общего пользования, оплаты услуг консьержа и эксплуатационные расходы (зарплата председателя и обслуживающего персонала и приобретение расходных материалов) по лицевому счету, а не пропорционально занимаемой площади. Я являюсь собственником 3-комнатной квартиры в ТС, где 50% составляют однокомнатные квартиры. Раньше оплата производилась на равных правах. А сейчас руководство ТС утверждает, что согласно новому Жилищному кодексу оплата производится только пропорционально занимаемой площади. ТБО, пользование лифтом — согласно количеству прописанных, а обслуживание лифтов — по квадратным метрам. Прошу дать разъяснения по этим вопросам и прокомментировать, каким образом распределяются убытки ТС, возникающие в процессе эксплуатации.

Согласно п. 59 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) членский взнос — денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников (далее — ТС) на цели, связанные с деятельностью ТС, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора). В соответствии с п. 3 ст. 209 ЖК в уставе ТС указываются размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов. Пунктом 4 ст. 215 ЖК определено, что вопрос об установлении размера обязательных платежей и взносов членов ТС относится к исключительной компетенции общего собрания членов ТС.

Из приведенных норм следуют следующие выводы:

- размеры, состав и порядок внесения взносов, а также иных обязательных платежей, устанавливается не руководством ТС, а общим собранием;
- размеры, состав и порядок внесения взносов должны указываться в уставе ТС.

Вносить в устав необходимые сведения можно путем принятия изменений и дополнений к нему. Причем количество таких изменений и дополнений не ограничивается числом. Изменения и дополнения в устав, касающиеся взносов, регистрировать не надо. Они прилагаются к уставу в виде приложений.

Согласно п. 1 ст. 166 ЖК 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. Из приведенной нормы следует вывод о том, что расходы по эксплуатации, упомянутые в этой статье, подлежат пропорциональному распределению.

В отношении же расходов на заработную плату штатных работников, вознаграждение членов правления и его председателя подобное правило законодательством не установлено. Это означает, что общее собрание членов ТС может руководствоваться иными принципами распределения таких расходов между своими членами, в том числе принципом равного распределения расходов между членами ТС независимо от размеров занимаемых ими помещений.

Возможна ситуация, когда кто-либо из членов ТС посчитает, что принятое общим собранием членов ТС решение о порядке распределения расходов будет ущемлять его имущественные интересы. Согласно ст. 212 ЖК ТС обязано обеспечивать соблюдение интересов членов ТС при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества. Если член ТС посчитает, что решением общего собрания баланс интересов нарушен, он вправе обратиться за защитой своих интересов в суд.

Что же касается о распределении убытков ТС, то этот вопрос решается в зависимости от обстоятельств причинения убытков, круга лиц, виновных в их причинении, и др. ЖК предусмотрено, что для покрытия убытков ТС члены ТС уплачивают дополнительные взносы.

Игорь БУЕВИЧ, юрист  
[www.statut.by](http://www.statut.by)



## Первые два этажа за лифты не платят!



В связи с вступлением в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (ЖК) в товариществе собственников в апреле 2013 г. был принят новый Устав. Одновременно на общем собрании было принято решение об оплате жильцами 1 и 2-го этажей за пользование и обслуживание лифтов. Такое решение обосновали ст. 166 (п. 1, 2), 169 (п. 1, 2), 170 (п. 1), 180 (п. 1, 6), 215 (п. 3) ЖК. Но это не соответствует постановлению Правительства от 25.08.1999 № 1332. Прошу разъяснить правомерность и законность принятого общим собранием решения.

Полагаем, что в основу такого решения положена норма п. 1 ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь, закрепляющая общее правило, согласно которому 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. Однако в упомянутой норме содержится оговорка о том, что законодательством может быть предусмотрено иное, то есть из данного правила могут быть исключения.

При этом, действительно, в п. 1.9 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» (далее — постановление № 1332), закреплено, что оплата за пользование лифтом включается в состав оплачиваемых коммунальных услуг только для граждан, проживающих в квартирах, расположенных выше второй остановочной площадки лифта. Обращает на себя внимание и то обстоятельство, что названная норма не только содержится в действующей редакции постановления № 1332, но останется неизменной и со вступлением в силу новой редакции (01.07.2013).

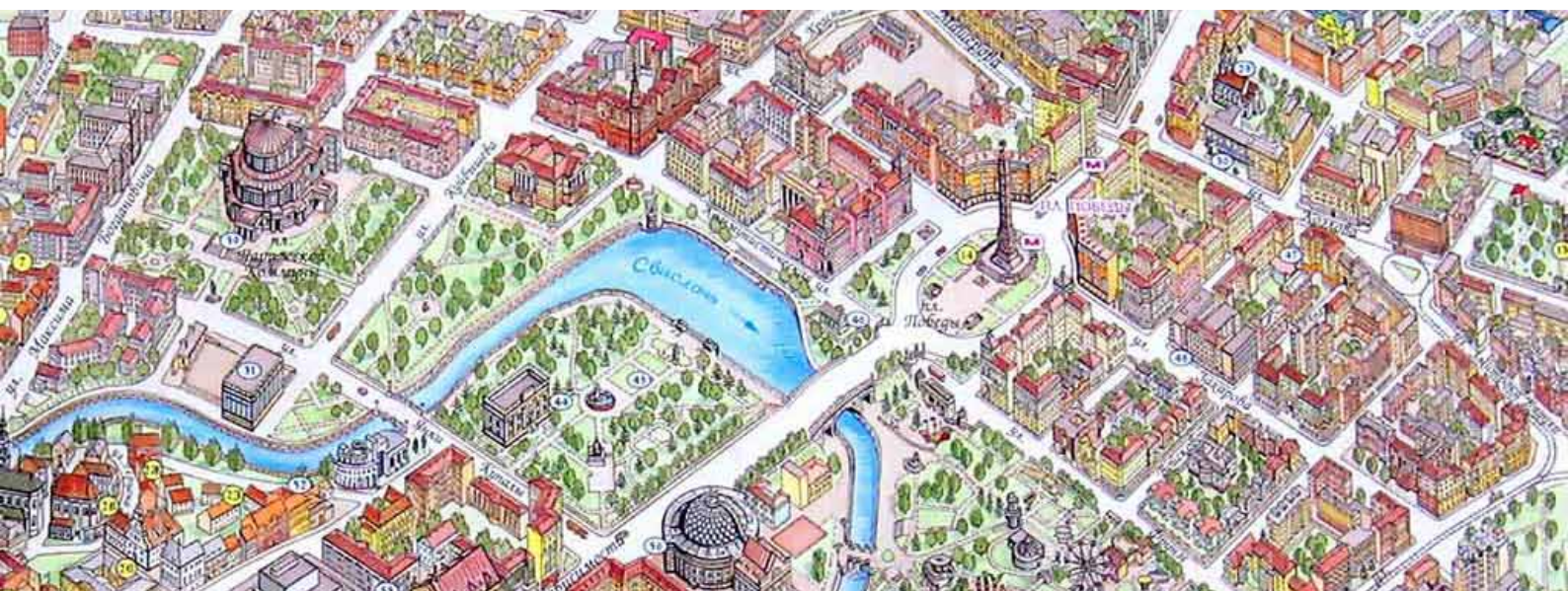
Таким образом, решение общего собрания, обязывающее жильцов первых двух этажей (разумеется, если в доме нет цокольной части, с двумя остановочными площадками лифта) оплачивать пользование и обслуживание лифтом, имеет все основания быть отмененным судом.

У Вас уже есть “Личный юрист”?



Журнал “Личный юрист”  
ПОМОЖЕТ разобраться в мире права,  
ПОДСКАЖЕТ, как поступить в сложной ситуации,  
НАУЧИТ жить в “ладах с законом”

*“Личный юрист”  
должен быть у каждого!*



Василий ЧЕБУК, юрист  
[www.statut.by](http://www.statut.by)

## Что такое «строительный мусор» и кто его должен убирать?

**Кто должен убирать строительный мусор: собственник квартиры, который выбрасывает свой строительный мусор, или же товарищество собственников должно организовать уборку этого мусора? Есть ли административная ответственность за выброс этого мусора в общий контейнер?**

Согласно перечню основных жилищно-коммунальных услуг, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», услуга по вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов является основной жилищно-коммунальной услугой, то есть в обязательном порядке предусматривается договором на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключаемым с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда (например, ЖЭС, ЖЭУ, товарищество собственников, ЖСПК и т.п.). Надо полагать, что ваш многоквартирный жилой дом обслуживается по данному договору, а следовательно, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов — обязанность эксплуатирующей организации.

Дело в том, что законодательство не содержит определения понятия «строительный мусор». В соответствии с п. 2.1 Методических нормативных указаний по выбору и размещению площадок временного складирования и мини-полигонов твердых бытовых отходов сельских населенных пунктов и поселков городского типа, утвержденных приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 19.01.2000 № 14/8а, твердыми бытовыми отходами являются отходы хозяйственной деятельности населения, образующиеся в жилых, административных и общественных зданиях, включая отходы текущего ремонта квартир, а также отходы систем местного отопления.

Соответственно утверждать, что один из собственников выбрасывает не твердые бытовые отходы, а нечто иное, оснований нет. Кроме того, указания на то, что собственник должен самостоятельно вывозить определенный мусор, в законодательстве также не содержится.

*Василий ЧЕБУК, юрист  
www.statut.by*

## Главное — чтобы на пользу. Общую

**Товарищество собственников зданий планирует оказывать платные услуги населению (сантехнические работы и пр.). Какие разрешительные документы необходимы для этого рода деятельности?**

Никаких документов не требуется. Такие услуги не являются лицензируемым видом деятельности, оказывать их может любой зарегистрированный в установленном порядке субъект хозяйствования.

Вместе с тем следует помнить, что согласно п. 2 ст. 207 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) товарищество собственников является некоммерческой организацией. В свою очередь, ст. 46 Гражданского кодекса Республики Беларусь установлено, что некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету деятельности некоммерческих организаций, либо поскольку она необходима для выполнения государственно значимых задач, предусмотренных в их учредительных документах, соответствует этим задачам и отвечает предмету деятельности данных организаций.

Кроме того, ст. 211 ЖК среди прочих предоставляет также ТС право осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания ТС.

В вашем случае, полагаем, все совпадает, проблем быть не должно.

Однако следует еще иметь в виду, что по общему правилу прибыль, извлеченная некоммерческими организациями из предпринимательской деятельности, не может распределяться между членами этой организации, а должна идти на реализацию уставных целей и задач. Например, будет вполне законно, если вы потратите эту прибыль на обустройство придомовой территории, ремонт подъездов (входных групп), оплату труда штатных работников товарищества и пр.

*Александр ГОРБАЧ, юрист  
www.statut.by*

## Думайте сами, решайте сами...

**Можно ли со вступлением в силу нового Жилищного кодекса товариществу собственников нанимать сантехников, электриков и т.д., одним словом, эксплуатировать свой жилищный фонд самим, или теперь нужно заключать договоры на техническое обслуживание с ЖРЭо или фирмами?**

Во-первых, стоит все-таки несколько разграничивать понятия «техническое обслуживание» и «эксплуатация». Техническое обслуживание — жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года. Эксплуатация жилищного фонда — это 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).

Однако что касается существа вопроса, то со вступлением в силу 2 марта текущего года нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) в этом плане для товариществ собственников, равно как и для жилищных потребительских кооперативов, ничего не изменилось.

Так, например, согласно п. 2 ст. 181 ЖК организация застройщиков создается в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и может осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство, реконструкцию объектов недвижимого имущества или приобретение новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества с последующей их эксплуатацией и управлением ими. В ст. 197 ЖК среди прочих определено право ЖПК (ЖСПК) осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества организации застройщиков собственными силами и (или) передавать объекты недвижимого имущества на техническое обслуживание организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

Относительно товариществ собственников таких конкретных норм нет, однако нет норм и обязывающих заключать договоры на техническое обслуживание с посторонними организациями.

**Александр ГОРБАЧ, юрист**  
[www.statut.by](http://www.statut.by)

белорусский  
русский  
английский  
итальянский  
испанский  
португальский



# ПЕРЕВОДЫ

УНП 191297522



8017 380 07 60  
8029 722 43 59  
8029 393 84 97  
[mail@statut.by](mailto:mail@statut.by)

**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 <sup>2</sup>	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.