

Управадом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Самое важное
в новом Жилищном кодексе

Взносы в товарищество собственников:
классификация, порядок, ответственность

Принял объект —
потом не возмущайся

№1/2013

www.statut.by

Новое в законодательстве

Жук А.

Грядущие новшества в жилищных отношениях:
самое важное 2**Status Quo**

Бувевич И

Органы управления товарищества собственников жилья:
общее собрание 5**Строить и жить помогаем**

Белявский С.

Приемка объекта в эксплуатацию подтверждает
соответствие работ проектной документации 12**Дела житейские**

Жук А.

Жилищные облигации как инструмент приобретения жилья 20

Взгляд на проблему

Бувевич И.

Взносы в товарищество собственников жилья:
классификация, порядок определения, ответственность 25**Суд идет!**

Белявский С.

Алгоритм взыскания задолженности в исковом порядке 32

Журнал «УпраВдом»
№ 1 (10), январь 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

Грядущие новшества в жилищных отношениях: самое важное

Совсем скоро, 2 марта 2013 г., вступит в силу новый Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК). С новшествами, которые он нам несет, мы знакомили наших читателей на протяжении последнего полугодия. Сегодня еще раз вернемся к этой теме и пройдемся по самым интересным, на наш взгляд, положениям новой «жилищной конституции».

Ипотека — дело тонкое

Согласно положениям нового ЖК если гражданин не сможет погасить кредит, выданный под залог квартиры, то банк получит право выселить должника и проживающих совместно с ним граждан без предоставления другого жилого помещения (п. 5 ст. 75 ЖК), то есть на улицу.

Необходимо знать, что, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на квартиру **допускается только при просрочке платежей по кредиту более трех раз в течение одного года** (с 1 января по 31 декабря). По общему правилу переход банку заложенной квартиры возможен только по решению суда. Кроме того, после вступления в силу судебного решения банк должен будет зарегистрировать прекращение права собственности гражданина на квартиру в кадастровом агентстве.

Выселение членов семьи

По новому ЖК можно будет выселять через суд бывшего мужа или бывшую жену только в том случае, если

у бывшего супруга нет доли в праве собственности на квартиру. Запрет на подобное выселение может быть установлен в Брачном договоре или письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением (п. 2 ст. 95 ЖК).

Супруга, проживавшего совместно с собственником квартиры на момент приватизации, но не принявшего участия в ней, **нельзя будет выселить**. Запрет на выселения также действует в отношении бывших членов семьи собственника жилого помещения, которое построено по льготному кредиту (субсидии), выделенного собственнику, в состав семьи которого входили эти бывшие члены семьи. А на выселение несовершеннолетних в любом случае понадобится согласие органов опеки и попечительства.

В то же время собственник жилья получает право выселять по суду без предоставления другого жилья даже членов своей семьи **при наличии специального письменного соглашения** о порядке пользования жилым помещением, заключаемого при вселении или во время проживания (п. 1 ст. 85 ЖК).



www.supervision.by

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

Звоните! +37544 776-24-47

УНП 190565337 ООО "Партнерстройконтракт"



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**

Чем чревато нарушение правил пользования жильем?

За противоправные действия в отношении жилого помещения и нарушение правил проживания можно будет выселять без предоставления другого жилья граждан — не собственников жилья, которые в течение одного года 3 раза и более привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями по ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее — КоАП). По данной статье **можно привлечь к ответственности за:**

- нарушение правил пользования жилыми помещениями или содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением оплаты за техническое обслуживание, пользование жилыми помещениями, за коммунальные услуги, отчислений на капитальный ремонт), конструктивных элементов и инженерных систем;
- самовольные переоборудование или перепланировку без изменения несущей способности конструкций;
- самовольные переоборудование или перепланировку, приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов здания;
- самовольное переоборудование вентиляционных шахт и каналов;

- использование жилых помещений не по назначению (под офисы, склады и т.п.).
- Напомним, что **размер штрафа согласно ст. 21.16 КоАП составляет от 10 до 50 базовых величин.**

Выселение из служебного жилья и общежитий

Со вступлением в силу нового ЖК из служебного жилья будут выселять в случае прекращения трудовых отношений с нанимателем **вне зависимости от того, сколько лет гражданин работал в организации** (п. 1 ст. 92 ЖК). В случае отказа освободить служебное жилое помещение работника будут выселять в судебном порядке. Сейчас, как известно, работника нельзя выселить из служебной квартиры, если он проработал в организации более 10 лет или стал инвалидом вследствие увечья, профессионального заболевания, полученных на работе.

Из общежитий будут выселять даже при наличии 6-месячной задолженности за коммунальные услуги без уважительных причин (п. 2 ст. 93 ЖК).

Вселение близких родственников

Наниматель государственного жилья (или частного жилья, если оно предоставляется организацией частной

формы собственности) получает право **без чье-либо согласия** зарегистрировать на занимаемой жилплощади супруга, родителей и детей (п. 1 ст. 56 ЖК). Родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки получают право регистрации в государственной квартире **с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи** нанимателя, проживающих совместно с ним.

Прозрачные жировки

После 2 марта 2013 г. ЖЭСы должны будут указывать в «жировках» тарифы на жилищно-коммунальные услуги, а также конкретные объемы и перечень оказанных услуг по многоквартирному жилому дому (п. 1 ст. 31 ЖК). «Жировки» должны предоставляться ЖЭСами не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

Перевод «туда и обратно»

Впервые в законодательстве закреплена **возможность перевода нежилого помещения в жилое**.

Что касается перевода жилых помещений в нежилые, то они должны быть признаны непригодными для проживания и несоответствующим санитарным и техническим требованиям, также должна быть установлена невозможность устранения такого несоответствия (ст. 16, 21 ЖК). При этом не допускается

размещение в помещениях, переведенных в нежилые (за исключением многоквартирных жилых домов):

- пунктов приема посуды;
- бань, саун, химчисток и прачечных (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 килограммов белья в смену);
- автоматических телефонных станций общей площадью более 100 кв.м, предназначенных для телефонизации жилых домов;
- похоронных бюро, магазинов ритуальных услуг;
- дискотек;
- физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более 150 кв.м;
- пунктов временного содержания животных, приютов и гостиниц для животных.

Дача — не жилье

Теперь на уровне кодекса (п. 7 ст. 10 ЖК) будет закреплена **перечень помещений, которые не являются жилыми помещениями и не включаются в состав жилищного фонда**, это:

- дачные и садовые дома;
- номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах;
- помещения, предназначенные для проживания, но не завершенные строительством;
- передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.);
- самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания;
- помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения.

Александр ЖУК,
юрист, магистр права
http://alexandr_zhuk.blog.tut.by



Органы управления товарищества собственников жилья: общее собрание

В настоящей статье мы проанализируем порядок создания и деятельности высшего органа управления товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ) — общего собрания членов ТСЖ на основании норм нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), который вступает в силу с 2 марта 2013 г.

Сразу же отметим, что нормы ЖК о создании и деятельности общего собрания членов ТСЖ **разительно отличаются** от аналогичных норм, содержащихся в Типовом уставе товарищества собственников, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав ТС). О некоторых из этих изменений мы писали ранее в статье «Товарищества собственников жилья: новый ЖК — новый Устав».*

Собрание уполномоченных членов ТСЖ

Одним из новшеств в деятельности высшего органа управления ТСЖ согласно новому ЖК является то, что в качестве такого органа может функционировать не только общее собрание, но и собрание уполномоченных, оно **может создаваться при наличии в ТСЖ более 50 членов**. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов ТСЖ,

из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых 5 членов ТСЖ. В уставе ТСЖ может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных проводятся 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 один год.

Если исключительная компетенция собрания уполномоченных в организации застройщиков ограничена согласно ЖК, то в отношении исключительной компетенции собрания уполномоченных в ТСЖ никаких ограничений не предусмотрено. Это означает, что **в ТСЖ собрание уполномоченных вправе решать все те вопросы, которые относятся к ведению общего собрания**.

На собрании уполномоченных каждый уполномоченный обладает количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов ТСЖ.

* См.: «УправДом». — № 9, 2012.

Исключительная компетенция

Исключительная компетенция общего собрания согласно ЖК претерпела изменения. В нее традиционно отнесены такие вопросы, как:

- внесение изменений и (или) дополнений в устав ТСЖ;
- определение основных направлений деятельности ТСЖ. Это полномочие перекликается с предусмотренным в Типовом уставе ТСЖ вопросом об утверждении годового (полугодового) плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. По ЖК общее собрание вправе строить хоть 5-летние планы развития ТСЖ;
- избрание членов правления и председателя правления ТСЖ. Вместе с тем это полномочие содержит уточнения: сюда включены прием на работу председателя ТСЖ по трудовому договору (контракту), а также досрочное прекращение полномочий членов правления и его председателя;
- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ. В ЖК уточнено, что общее собрание вправе также досрочно прекратить полномочия этих должностных лиц. По ЖК теперь требуется, чтобы ТСЖ утверждало положение о ревизионной комиссии (ревизоре) ТСЖ;
- утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

- утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля ТСЖ, форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников ТСЖ;

- установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;


- рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) председателя правления ТСЖ. Кроме того, общее собрание по ЖК вправе рассматривать также жалобы на решения и действия (бездействие) членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ. Это полномочие уточнено: общее собрание также назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора), утверждает передаточный акт или разделительный баланс, промежуточный ликвидационный и ликвидационный баланс;

- принятие решения о реконструкции объектов недвижимого имущества ТСЖ (например, жилого дома), в том числе путем надстройки и (или) пристройки. В ЖК содержится уточнение: если реконструкция объектов недвижимого имущества проводится путем надстройки и (или) пристройки, то в таком случае общее собрание должно принимать решение об изменении размера общего имущества в процессе такой реконструкции (за исключением случая, когда надстройка и (или) пристройка планируются местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам);

- принятие решения об отчуждении или передаче общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам ТСЖ, а также иным лицам. В ЖК уточнено: при передаче общего имущества во владение и пользование иным лицам не должны нарушаться права и законные интересы членов ТСЖ;



 <p>Черкас Плюс ТИПОГРАФИЯ</p> <p>Тел./факс: (017) 211-00-63 (017) 211-00-64 (017) 211-00-65 (017) 226-45-48</p> <p>г. Минск, ул. К. Цеткин, 18 (ОАО «Галантэя»)</p> <p>e-mail: odr4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс», УНП 180455049 ЛП №023300552778 до 4.10.2015 г.</p>	<p>УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ</p> <p>7-цветная печать</p> <ul style="list-style-type: none"> • ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ • УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ 	<p>ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> • БУКЛЕТЫ • ЖУРНАЛЫ • ЛИСТОВКИ • ПАПКИ • ПЛАКАТЫ • КАЛЕНДАРИ • БЛАНКИ • ОТКРЫТКИ • ВИЗИТКИ • ЯРЛЫКИ • НАКЛЕЙКИ • ЭТИКЕТКИ
	<p>ТИСНЕНИЕ</p>	<p>ВЫСЕЧКА</p>

• принятие решения о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Новым в исключительной компетенции общего собрания согласно ЖК является то, что оно **вправе осуществлять прием в члены ТСЖ и исключение из членов ТСЖ**. Следует учитывать, что учредители ТСЖ и собственники жилых (нежилых) помещений жилого дома ТСЖ, которые приобрели право собственности на них от прежних владельцев, являются членами ТСЖ автоматически. Это означает, что решения общего собрания о приеме таких лиц в ТСЖ не требуется.

В ЖК предусмотрено, что общее собрание предоставляет председателю общего собрания полномочия по заключению трудового договора (контракта) с избранным (или принятым на работу) председателем правления ТСЖ. Это сделано для того, чтобы было кому подписать трудовой договор (контракт) от имени общего собрания, выступающего в роли нанимателя председателя правления ТСЖ. Иначе его пришлось бы подписывать всем членам ТСЖ, участвовавшим в заседании общего собрания.

В ЖК предусмотрено, что общее собрание вправе принимать решения по всем вопросам, которые отнесены к компетенции правления. Кроме того, согласно ЖК уставом ТСЖ к исключительной компетенции общего собрания

могут быть отнесены и иные полномочия сверх тех, что предусмотрены в ЖК.

Голоса членов ТСЖ

Согласно п. 1 ст. 215 ЖК на общем собрании **каждый член ТСЖ имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли** в праве собственности на общее имущество. Как известно, размер доли члена ТСЖ в праве собственности на общее имущество пропорционален доле общей площади принадлежащего ему жилого и (или) нежилого помещения в общей площади всех жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения, расположенного на придомовой территории.

Как мы уже указывали выше, в случае избрания уполномоченных голоса членов ТСЖ переходят к избранным ими уполномоченным. При этом голоса члена ТСЖ передаются тому уполномоченному, который представляет его интересы в высшем органе управления ТСЖ — собрании уполномоченных.

Проблемы принятия решения общим собранием

К сожалению, ЖК не содержит таких же четких норм о порядке принятия решений общим собранием, какие прописаны в Типовом уставе ТС.

В главе 32 ЖК, посвященной созданию и деятельности ТСЖ, вообще не говорится о том, какие из вопросов исключительной компетенции общего собрания решаются членами ТСЖ единогласно, какие — квалифицированным или простым большинством.

Понятно, что такой важный вопрос ЖК не мог обойти вниманием, так как это было бы серьезным правовым пробелом. Ответ на него содержится в главе 30 ЖК, посвященной управлению общим имуществом участников совместного домовладения.

Процитируем п. 1 ст. 180 главы 30 ЖК:

«1. При управлении общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, или уполномоченным лицом, организацией застройщиков или товариществом собственников к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения относятся решения:

об отчуждении общего имущества — с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;

об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, — с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения, а в случае уменьшения размера общего имущества — с согласия всех участников совместного домовладения.

Иные решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения».

Как видно из приведенной правовой нормы, решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются путем голосования по принципу **«один участник совместного домовладения — один голос»**. В случае управления общим имуществом ТСЖ под участником совместного домовладения следует понимать члена ТСЖ. Получается, что согласно п. 1 ст. 180 ЖК на общем собрании каждый член ТСЖ формально имеет один голос независимо от его доли в праве собственности на общее имущество (проще говоря — от размера его жилого (нежилого) помещения).

Однако, как мы уже говорили, согласно п. 1 ст. 215 главы 32 ЖК **количество голосов членов ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ неразрывно связано с размером их долей** в праве собственности на общее имущество. Как разрешить формальное противоречие между п. 1 ст. 180 главы 30 ЖК и п. 1 ст. 215 главы 32 ЖК? Ответам на этот и другие возникающие в связи с ним вопросы мы посвятим отдельную статью, которая будет опубликована в следующем номере журнала «УпраВдом».

Виды общего собрания

Общее собрание может проходить в обычном (очередном) порядке, во внеочередном порядке и повторно. В протоколах такие собрания обычно так и именуются: общее собрание, внеочередное общее собрание, повторное общее собрание. По нашему мнению, такие названия с юридической точки зрения не являются обоснованными. Дело в том, что **название органа управления не должно изменяться** в зависимости от того, как оно созывается. Правильнее было бы вести речь об очередном, внеочередном и повторном **заседании** общего собрания членов ТСЖ.

Согласно ЖК ТСЖ обязано проводить общее собрание не реже одного раза в год. Такое собрание, как правило, проводится в начале года. На нем утверждаются годовой отчет о работе правления ТСЖ и его председателя, годовой баланс ТСЖ, отчет ревизионной комиссии (ревизора) о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за истекший календарный год, смета доходов и расходов на текущий год. Если по результатам работы за год появились убытки, ТСЖ должно решить вопрос об их компенсации (в частности, путем установления дополнительных взносов для членов ТСЖ). На общем собрании решаются и иные вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания.

ТСЖ не возбраняется проводить общее собрание более одного раза в год. Количество заседаний общего собрания следует предусматривать в уставе ТСЖ. В этом случае все такие заседания будут считаться очередными (обычными).

Согласно п. 2 ст. 180 ЖК **внеочередным общим собранием считается собрание, проводимое помимо ежегодного общего собрания.** Еще раз оговоримся, что правильнее вести речь о внеочередном заседании общего собрания членов ТСЖ. Если уставом предусмотрено, что общее собрание членов ТСЖ проводится один раз в полгода, то в таком случае внеочередным будет считаться заседание общего собрания, созываемое второй раз за полугодие. Внеочередное заседание общего собрания членов ТСЖ всегда проводится по инициативе тех лиц, которым в ЖК предоставлено такое право. Инициаторами созыва такого заседания могут быть:

- члены ТСЖ, обладающие не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов ТСЖ,
- правление;
- ревизионная комиссия (ревизор),

Электронный журнал
«Секретар.бy» —
надежный помощник секретаря!



Подписаться можно
на www.statut.by

- местный исполнительный и распорядительный орган.

Инициатор созыва внеочередного заседания общего собрания определяет повестку дня этого заседания.

Согласно п. 9 ст. 215 ЖК **повторное заседание общего собрания проводится в случае отсутствия кворума на его первоначальном заседании.** Причем повторным может быть и внеочередное заседание общего собрания, если на первоначальное заседание такого собрания не явилось минимально необходимое количество членов ТСЖ.

Кворум

Под кворумом понимается количество голосов членов ТСЖ, необходимое для признания заседания общего собрания правомочным. Правомочным считается такое заседание общего собрания, которое вправе

принимать решения, имеющие обязательную юридическую силу для всех членов ТСЖ.

Законодательством не запрещается проводить заседание общего собрания и принимать на нем решения при отсутствии кворума. Однако решения такого собрания могут иметь только рекомендательный (необязательный) характер.

В ЖК изменено количество голосов, при наличии которых заседание общего собрания считается правомочным: если по Типовому уставу ТС для кворума требуется присутствие членов ТСЖ, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ, то согласно ЖК — **более чем 1/2 голосов от их общего количества**. Думается, что такое уменьшение количества голосов пойдет на пользу деятельности ТСЖ, испытывающих, как правило, большие трудности в работе с частью своих членов, условно именуемых балластом.

Обращаем внимание на то, что понятия «более половины голосов от общего числа голосов членов ТСЖ» и «более половины от общего числа членов ТСЖ» согласно ЖК неравнозначны. Мы говорили, что количество голосов каждого члена ТСЖ зависит от размера его доли в праве собственности на общее имущество. А эта доля, в свою очередь, пропорциональна общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего члену ТСЖ на праве собственности. Таким образом, **чем большим размером квартир будут обладать участники общего собрания, тем меньшее их количество потребуется для наличия кворума**.

Согласно ЖК внеочередное заседание общего собрания является правомочным, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие более чем 1/2 голосов от общего количества голосов членов товарищества.

ЖК также установлено, что повторное заседание общего собрания является правомочным, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов товарищества. Согласно Типовому уставу ТС для кворума на повторном заседании общего собрания требуется присутствие членов ТСЖ, обладающих более 1/2 голосов от общего числа голосов всех членов товарищества.

Созыв общего собрания

Заседание общего собрания созывается правлением ТСЖ путем направления каждому члену товарищества **не позднее чем за 10 дней до даты его проведения** письменного уведомления. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня.

Решение о созыве внеочередного заседания общего собрания принимается правлением ТСЖ в течение 7 дней со дня получения от инициатора его проведения соответствующего предложения или требования. Такое заседание должно быть проведено в течение 30 дней со дня получения предложения (требования).

В проведении внеочередного заседания общего собрания правление может отказать его инициатору. Причиной отказа может быть несоблюдение установленного порядка подачи предложения или требования. Если инициаторы проведения внеочередного заседания общего собрания не согласятся с таким решением правления, то они вправе сами созвать его.

Повторное заседание общего собрания созывается в течение 30 дней с даты несостоявшегося общего собрания.

Письменный опрос

Согласно ЖК общее собрание вправе принимать решения не только на своих заседаниях, но и путем письменного опроса членов ТСЖ. Для проведения такого опроса каждому члену ТСЖ направляется **бюллетень для голосования**. Согласно Типовому уставу ТСЖ в этом случае используется не бюллетень, а так называемый опросный лист.

Бюллетень для голосования **должен содержать:**

- повестку дня общего собрания, проводимого путем письменного опроса членов ТСЖ;
- формулировку вопросов, по которым проводится голосование;
- формулировку проектов решений по каждому вопросу;
- варианты голосования по каждому вопросу («за», «против», «воздержался»);

- разъяснение порядка заполнения бюллетеня;
- место представления заполненных бюллетеней;
- дату окончания голосования;
- дату заседания правления ТСЖ.

Подсчет голосов осуществляется правлением ТСЖ. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью ТСЖ.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены ТСЖ, обладающие более чем 2/3 голосов от общего количества голосов членов товарищества.

Бюллетени для голосования хранятся в делах ТСЖ в течение 5 лет.

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 Республики Беларусь,
вступающего в силу с 2 марта 2013 г.,
и 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.

Приемка объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие работ проектной документации

Законченные возведением, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом, благоустройством и подготовленные к эксплуатации объекты, в том числе очереди строительства, пусковые комплексы (за исключением садовых домиков, хозстроений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства), независимо от источников финансирования подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями. Такое требование содержится в ст. 591 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

Порядок проведения приемки объекта в эксплуатацию и составления соответствующего акта регламентирован Положением о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 № 716, а также Техническим кодексом установившейся практики «Приемка законченных строительством объектов. Порядок проведения» (ТКП 45-1.03-59-2008 (02250)).

Организация приемки законченного строительством объекта **возлагается на заказчика и производится за его счет**, если иное не предусмотрено договором (контрактом) строительного подряда. Законченные строительством объекты заказчик, застройщик с участием генерального подрядчика (подрядчика) предъявляет к приемке приемочной комиссии: подрядчик —

законченные строительством объекты, сооружаемые на условиях строительства «под ключ», застройщик — объекты, построенные хозяйственным способом.

В состав приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов включаются представители застройщика (заказчика и подрядчика — в случае заключения договора строительного подряда), разработчика проектной документации, эксплуатационной организации при ее наличии, местного исполнительного и распорядительного органа, органа государственного пожарного надзора. Могут быть включены туда и представители других государственных органов, иных организаций по согласованию с этими органами, организациями. Нашей аудитории важно будет знать, что **при приемке в эксплуатацию многоквартирных жилых**



Photo: ByMedia.Net

домов организаций застройщиков, товариществ собственников в состав приемочной комиссии включаются председатели правлений указанных организаций (с их согласия).

Куда должна смотреть комиссия?

На членов приемочных комиссий возложена обязанность по осмотру объекта завершеного строительством, оценке его **по следующим критериям качества:**

- соответствие объекта утвержденной проектной и разрешительной документации;
- соответствие выполненных на объекте строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ (далее — строительно-монтажные работы), примененных материалов и изделий требованиям технических нормативных правовых актов;
- соответствие исполнительной документации выполненным строительно-монтажным работам и требованиям технических нормативных правовых актов;
- достижение предусмотренных проектной документацией технико-экономических показателей;
- соответствие проектной документации выданной разрешительной документации (архитектурно-планировочному заданию, заключениям согласующих организаций, техническим условиям на инженерно-техническое обеспечение объекта);
- соответствие объекта требованиям нормативных правовых актов в части обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности и долговечности. Указанные критерии должны быть подтверждены:
 - а) положительными заключениями государственных органов надзора (их структурных подразделений), иных

государственных организаций, осуществляющих государственный надзор в строительстве;

б) испытаниями инженерных систем и сетей;

в) наличием декларации заказчика о соответствии построенного объекта требованиям технического регламента ТР 2009/013 ВУ;

- готовность инженерной инфраструктуры обеспечивать подачу и отведение ресурсов в объемах, предусмотренных проектной документацией (справки эксплуатационных организаций);

- наличие акта приемки объекта в эксплуатацию с подписями всех членов приемочной комиссии.

При необходимости приемочные комиссии проводят контрольные измерения, назначают контрольные опробования, испытания и проверки.

Во время приемки **генеральный подрядчик (подрядчик) представляет приемочной комиссии следующую документацию:**

- перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных, ремонтно-строительных и других видов работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за их выполнение;

- комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта, разработанных генеральным проектировщиком (проектировщиком), с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них по согласованию с генеральным проектировщиком (проектировщиком) изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство работ;

- копии сертификатов соответствия на продукцию, подлежащую обязательной сертификации; копии технических свидетельств на продукцию, подлежащую техническому освидетельствованию, и другие документы,

удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, применяемых при производстве строительно-монтажных работ;

- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций;

- акты индивидуальных испытаний смонтированного оборудования, акты испытаний технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств;

- акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом;

- акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

- акты испытаний устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации и автоматизации;

- акты испытаний устройств, обеспечивающих взрывобезопасность, пожаробезопасность и молниезащиту;

- журналы производства работ и авторского надзора генерального проектировщика (проектировщика), материалы обследований и проверок в процессе строительства органами государственного и другого надзора;

- гарантийный паспорт объекта строительства (см. приложение Ж);

- другую документацию, необходимую согласно требованиям ТНПА и оформляемую при строительстве подрядчиком.

В свою очередь **заказчик также представляет приемочным комиссиям следующую документацию:**

- утвержденную проектную документацию и справку об основных технико-экономических показателях объекта, принимаемого в эксплуатацию;



издательский дом

СТАТУТТел.: (29) 393 84 97
e-mail: mail@statut.byООО Издательский дом «СТАТУТ»
оказывает следующие виды услуг:

- дизайн и верстка текста;
- корректура и редактирование текста (русский и белорусский языки).

Цена договорная.

УНП 191297522

- перечень проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций, участвовавших в проектировании объекта, принимаемого в эксплуатацию;

- документы на право пользования или владения землей;

- заключение органов государственной вневедомственной и государственной экологической экспертизы по проектной документации, которая подлежит вышеназванным экспертизам, и экологический паспорт проекта;

- разрешение на производство строительно-монтажных работ;

- документы на геодезическую разбивочную основу для строительства, а также на геодезические работы в процессе строительства, выполненные заказчиком;

- документы по инженерно-геологическим и гидрогеологическим изысканиям строительной площадки;

- паспорта на оборудование и механизмы;

- справку об обеспечении принимаемого объекта эксплуатационными кадрами и предназначенными для их обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания и т.п.;

- справки городских эксплуатационных организаций о том, что внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, энергоснабжения, связи и др. обеспечат нормальную эксплуатацию объекта;

- акт комплексного опробования смонтированного оборудования;

- справку о фактической стоимости строительства, подписанную заказчиком и генеральным подрядчиком (подрядчиком) (для жилых домов — в течение 1 месяца со дня утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию);

- заключения органов государственного надзора о соответствии объекта, принимаемого в эксплуатацию, утвержденной проектной документации;

- другие документы, необходимые в соответствии с действующими нормами.

При строительстве объекта хозяйственным способом **застройщик представляет также всю необходимую документацию**, установленную для предоставления генеральным подрядчиком (подрядчиком).

Особенности приемки жилых домов

Приемка в эксплуатацию многосекционных жилых домов осуществляется отдельными секциями, если это предусмотрено проектной документацией, при условии полного окончания монтажа конструкций, обеспечения теплотехнического режима в помещениях примыкающих секций, безопасных условий для эксплуатации сдаваемой части дома и подключения к наружным сетям и коммуникациям по

постоянной схеме, а также завершения благоустройства территории, прилегающей к сдаваемой секции.

Приемочные комиссии по объектам, застройщиками по которым являются граждане, создается местными исполнительными и распорядительными органами. Местными исполнительными и распорядительными органами для принятия в эксплуатацию многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей включительно, квартир в блокированных жилых домах и хозяйственных построек, застройщиками по которым являются граждане, допускается создавать постоянно действующие приемочные комиссии.

Приемочная комиссия при приемке многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей включительно, квартир в блокированных жилых домах и хозяйственных построек, застройщиками по которым являются граждане, создается в составе представителей заказчика (застройщика), подрядчика (при строительстве подрядным способом), местных исполнительных и распорядительных органов, Комитета архитектуры, градостроительства и землеустройства или органов государственного управления архитектурной и градостроительной деятельностью местного территориального уровня, государственного санитарного надзора и государственного пожарного надзора.

При приемке многоквартирных жилых домов высотой до двух этажей включительно, квартир в блокированных жилых домах и хозяйственных построек, застройщиками по которым являются граждане, застройщик представляет комиссии следующую документацию:

- документ, подтверждающий право на земельный участок;
- проектную документацию;
- комплект документации (паспорт застройщика).

Оформление результатов приемки

Приемка в эксплуатацию объектов, выполненных с отступлениями от утвержденной проектной документации, не отвечающих требованиям эксплуатационной надежности и безопасности, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил **не допускается**. Внесение в процессе строительства изменений в проектную документацию осуществляется в установленном порядке.

В случае если объект соответствует установленным в законодательстве критериям качества в соответствии с п. 6 Положения **акт приемки объекта в эксплуатацию подписывается всеми членами приемочной комиссии**.

По окончании работы приемочной комиссии ее председатель представляет акт приемки объекта в эксплуатацию лицу (в орган), назначившему приемочную комиссию, для его утверждения. Акт приемки объекта в эксплуатацию утверждается решением (приказом, постановлением, распоряжением) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, в течение 15 дней со дня его подписания членами комиссии (с учетом необходимости соблюдения сроков для выдачи утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию местными исполнительными и распорядительными органами).

Утверждение акта приемки обуславливает период времени, с которого объект недвижимости ставится на учет как основное средство. Вся документация по приемке объекта в эксплуатацию хранится у заказчика (застройщика), а в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации — в соответствующей эксплуатирующей организации. Срок хранения — постоянно.

Как бывает на практике...

Рассмотрим анализируемую нами проблему на примере из судебной практики.

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ЗАО «М» к ИП «А» о понуждении к исполнению обязательств по договору долевого строительства нежилых помещений. В обоснование исковых требований истец ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору **в части устройства дверного проема и дверного полотна, предусмотренных в проектной документации и в договоре.** Представители истца заявленные иски поддерживали, указав, что согласно условиям договора ответчик как заказчик по строительству обязан был организовать выполнение работ по устройству в строящемся для истца помещении дверного проема и установке дверного полотна для выхода на кровлю. По мнению истца, ответчик в нарушение условий договора

без согласования с истцом **организовал устройство пожарного люка, не предусмотренного ни соглашением сторон, ни проектной документацией,** в то время как истец оплачивал стоимость строительства с учетом согласованного сторонами перечня работ.

Представитель ответчика заявленные иски не признал, указав, что строительство объекта выполнено в соответствии с разработанной ответчиком проектно-сметной документацией, которая не предусматривала устройство дверного проема, а предусматривала выход на кровлю через специально оборудованный люк в стене помещения. По мнению ответчика, его доводы подтверждаются актом приемки объекта, законченного строительством, в эксплуатацию, утвержденным приказом заказчика, что указывает на выполнение работ согласно ТНПА и проектной документации.

Привлеченный к участию в деле в качестве специалиста С. (ГИП) пояснил, что согласно проектной документации по рассматриваемому объекту **устройство двери для выхода на кровлю предусмотрено не было** (изображены две сплошные полосы — стена), о чем свидетельствует способ изображения на рабочих чертежах согласно принятым правилам. Организовать устройство дверного проема с дверью в обычном понимании невозможно, поскольку уровни кровли и пола в помещении различны. По мнению специалиста С., согласно ПСД технический люк установлен для обеспечения выхода на кровлю в случае необходимости (противопожарная необходимость, обслуживание оборудования).

Специалист П. (ГАП) указал, что **согласно проектной документации кровля не является эксплуатируемой, выход на нее сотрудников запрещен,** а размеры устроенного люка соответствуют строительным нормам.



В ходе рассмотрения спора по существу суд установил, что между истцом (инвестор) и ответчиком (застройщик) был заключен договор долевого строительства нежилых помещений, предметом которого является реализация инвестиционного проекта — создание объекта недвижимости «Административное здание со встроенными помещениями общественного назначения». При этом застройщик принял обязательства осуществить, в том числе деятельность по организации проектирования объекта, получению разрешения на ПИР, привлечению проектных и подрядных организаций, приобретению строительных материалов, осуществлению функций технического надзора и др. согласно договору. Перечень создаваемых для инвестора объектов недвижимого имущества — нежилых помещений административного назначения на 6-м этаже согласован сторонами в договоре.

Согласно условиям договора, на который ссылается истец в обоснование заявленных требований, определена общая стоимость объекта с указанием, что цена договора включает все расходы, приходящиеся на долю инвестора по объекту долевого строительства и общему имуществу, в том числе стоимость строительно-монтажных работ, приобретения материалов и проведения работ. В приложении к договору сторонами определен перечень работ, входящих в стоимость, выполняемых застройщиком в соответствии с проектом, в том числе установка наружных входных дверей в здание, устройство кровли и парапета. В последующем между сторонами был заключен ряд дополнительных соглашений к договору, в том числе дополнительное соглашение, которым стороны установили обязанность застройщика по внесению изменений в строительный проект по заданию инвестора, и дополнительное соглашение, которым

стороны согласовали выполнение работ внутри объекта долевого строительства.

Суд в своем решении в последующем отметил, что в соответствии с п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда, неосновательного обогащения и из иных оснований, указанных в ГК и других актах законодательства. Согласно ст. 290 ГК обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований — в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями. В силу данных норм и условий заключенного между сторонами договора долевого строительства и дополнительных соглашений к договору суд пришел к выводу о том, что у ответчика возникло обязательство обеспечить создание по заданию и за счет средств инвестора в соответствии с проектной документацией объектов недвижимого имущества на 6-м этаже строящегося объекта «Административное здание со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Ш.». Актом приемки объекта, законченного строительством, утвержденным приказом ИП «А», **объект был принят в эксплуатацию, с указанием в акте положительных заключений органов государственного надзора**, в том числе инспекции Госстройнадзора.

Согласно п. 5 Положения при приемке в эксплуатацию объект оценивается приемочной комиссией по критериям качества, в том числе по соответствию объекта утвержденной проектной и разрешительной документации; по соответствию выполненных на объекте строительно-монтажных работ требованиям технических нормативных правовых актов;

по соответствию исполнительной документации выполненным строительномонтажным работам и требованиям технических нормативных правовых актов. При этом приемка в эксплуатацию объектов, в том числе очередей строительства, пусковых комплексов, не соответствующих названным критериям качества, запрещается. Пунктом 20 Положения установлено, что соответствие принимаемых в эксплуатацию объектов проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности должно подтверждаться заключениями государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций согласно приложению, выдаваемыми в пределах их компетенции в соответствии с законодательством. При этом органы государственного строительного надзора выдают свое заключение с учетом наличия заключений по данному объекту других органов государственного надзора. Из упомянутого выше акта приемки объекта в эксплуатацию следует, что инспекция Госстройнадзора выдала положительное заключение по объекту.

Как пояснили в судебном заседании главный инженер проекта и главный архитектор проекта, в проектной документации по рассматриваемому объекту в помещении, первоначально обозначенном под № 2, **никогда не предусматривался выход на кровлю путем устройства дверного проема и установки дверного полотна, поскольку примыкающая кровля не является эксплуатируемой и выход на нее работников предприятий в процессе обычной хозяйственной деятельности строго запрещен**, кроме работников специально уполномоченных органов (например, представителей пожарного надзора в случае необходимости). По мнению специалистов, в проектной документации ни до ее корректировки, ни после никогда

не было условного обозначения рассматриваемого выхода как наружной входной двери, предназначенной для выхода людей.

В силу ч. 2 ст. 100 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законодательством. Пояснения директора истца о том, что по устной договоренности с директором ответчика ему был обещан выход на кровлю с возможностью устройства там в последующем специального ограждения, пола и др., не могут являться надлежащим доказательством заявленных исковых требований, поскольку согласно ст. 162 ГК сделки между юридическими лицами должны совершаться в письменной форме.

Таким образом, суд пришел к следующему выводу: истцом не доказано, что согласно проектной документации и условиям договора ответчик обязан был выполнить в помещении (первоначально обозначенном в приложении 1 к договору под № 2) выход на кровлю с устройством дверного проема и дверного полотна. Напротив, представленные ответчиком доказательства, пояснения специалистов опровергают доводы истца и подтверждают, что в данной части ответчик обеспечил строительство объекта долевого строительства с соблюдением требований проектной документации и технических нормативных правовых актов. В связи с изложенным в удовлетворении иска было отказано.

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

Жилищные облигации как инструмент приобретения жилья

Больше трех лет назад, а именно 1 октября 2009 г., граждане нашей страны получили эффективный способ аккумулирования денежных средств на строительство жилья — с этой даты действует Инструкция о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 18.09.2009 № 115 (далее — Инструкция). Однако осмелимся предположить, что далеко не всем нашим читателям на сегодня известно, что представляют собой жилищные облигации и как с их помощью можно решить жилищную проблему.

Понятие жилищной облигации

Жилищная облигация является **именной ценной бумагой**, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство жилого помещения. Номинальная стоимость жилищной облигации выражается в белорусских рублях или иностранной валюте. Однако продажа жилищных облигаций может осуществляться по цене, большей номинала. Номинальная стоимость одной жилищной облигации не может быть менее 0,1 кв.м общей площади жилого помещения. Эквивалент номинальной стоимости выражается в квадратных метрах общей площади жилого помещения. Данный эквивалент является фиксированным и не подлежит изменению.

Например, в информации о продаже жилищных облигаций условие об их номинальной стоимости может быть выражено следующим образом: *«Номинальная стоимость одной облигации*

составляет 1 000 (одну тысячу) долларов США и имеет эквивалент, равный 1 (одному) кв.м общей площади квартир в строящемся жилом доме № ... (по генплану) в районе жилой застройки в границах ул. ... — ул. Квартиры продаются с черновой отделкой».

Эмиссия жилищных облигаций

Выпускать (эмитировать) жилищные облигации может любое юридическое лицо, отвечающее следующим условиям:

- наличие статуса субъекта хозяйствования Республики Беларусь (регистрация в качестве юридического лица Республики Беларусь);
- наличие отведенного в установленном порядке земельного участка под жилищное строительство;
- наличие проектной документации на объект жилищного строительства;
- наличие статуса заказчика (застройщика).

Заказчиком в строительной деятельности является юридическое лицо, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, снос, благоустройство объекта жилищного строительства. Заказчик может осуществлять строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной деятельности, а также с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора. В отличие от заказчика, застройщик может осуществлять строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), а также с привлечением либо без привлечения подрядчика для выполнения отдельных видов работ.

Объем эмиссии жилищных облигаций в эквиваленте общей площади жилых помещений не может превышать общую площадь жилых помещений объекта жилищного строительства.

Контроль за деятельностью эмитента осуществляет Департамент по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь. К размещению допускаются **только жилищные облигации, прошедшие государственную регистрацию** в Государственном реестре ценных бумаг.

Обязательными реквизитами жилищной облигации являются:

- наименование ценной бумаги — «Жилищная облигация»;
- полное наименование и место нахождения эмитента;
- полное наименование (для юридических лиц) или фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) (для физических лиц) владельца жилищных облигаций;
- номинальная стоимость и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения;
- дата выпуска;



Photo.ByMedia.Net

- номер государственной регистрации, серия и порядковый номер жилищной облигации.

Эмитент должен предоставлять отчет о ходе продажи жилищных облигаций (каждые 6 месяцев после начала продажи до окончания размещения жилищных облигаций), а также ежеквартальный и годовой отчеты.

Договор купли-продажи (размещения) жилищных облигаций

Жилищные облигации могут приобретать как граждане, так и юридические лица, заключившие с эмитентом договор, подписанный сторонами (простая письменная форма). Обязательного нотариального оформления либо государственной регистрации договора не требуется. Договор с эмитентом **должен содержать следующие существенные условия:**

- описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией с указанием особенностей строительства;

- описание жилого помещения с указанием о полном или частичном выполнении отделочных работ и гарантийного срока на жилое помещение;

- размер и порядок внесения денежных средств для приобретения жилищных облигаций (оплата жилищных облигаций осуществляется в валюте их номинала);

- количество жилищных облигаций с указанием суммы их номинальных стоимостей и ее эквивалента, выраженного в квадратных метрах общей площади жилого помещения;

- срок исполнения обязательств по договору, в том числе срок передачи жилого помещения;

- права и обязанности сторон;

- порядок изменения условий договора;

- порядок приемки-передачи жилого помещения;

- основания и порядок расторжения или внесения изменений в договор до срока его исполнения, в том числе в случае отчуждения жилищных облигаций;

- порядок возврата денежных средств владельцу жилищных облигаций в случае неисполнения обязательств по договору или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

Данные условия могут не отражаться в договоре, если он заключается не в процессе размещения жилищных облигаций, а в процессе их обращения.

Договор должен предусматривать обязательства эмитента по строительству жилого помещения владельцу жилищных облигаций. Если эмитент не исполняет обязательства по

строительству жилого помещения, владелец жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, а также возврата денежных средств с учетом индексации.

Коэффициент индексации определяется отношением действующего на фактическую дату возврата денежных средств индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемого Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь по каждой области и г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления владельцами жилищных облигаций денежных средств на счет эмитента. Для объектов, строительство которых осуществлялось с применением контрактных цен, расчеты производятся с использованием статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемых Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств осуществляется в течение 6 месяцев со дня подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом (вступления в законную силу решения суда о расторжении договора с эмитентом), но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной решением о выпуске жилищных облигаций.

Порядок приобретения жилого помещения

Порядок приобретения жилищного помещения при помощи жилищных облигаций представим в виде следующего алгоритма:

1. Заключаем с застройщиком-эмитентом договор строительства жилого помещения и договор купли-продажи (размещения) жилищных облигаций (далее — договор).

2. Производим оплату жилищных облигаций в любом банке на усмотрение покупателя. Как только застройщик-эмитент видит поступление денежных средств, он направляет в Депозитарий поручение, в соответствии с которым производится списание оплаченных жилищных облигаций со счета «депо» эмитента и их зачисление на счет «депо» плательщика, открытый на его имя (жилищные облигации являются бездокументарными ценными бумагами, то есть они выпускаются не в бумажной форме, а в виде записей на счетах). Депозитарием может быть только юридическое лицо (обычно – банк), имеющее лицензию на право осуществления профессиональной и биржевой деятельности по ценным бумагам.

3. Получаем в Депозитарии выписку, подтверждающую зачисление на счет «депо» покупателя жилищных облигаций.

4. Выдаем поручение Депозитарии на перевод жилищных облигаций на счет «депо» застройщика. При необходимости заключаем с застройщиком дополнительное соглашение к договору для окончательного расчета (с учетом результатов технической инвентаризации квартиры). После подписания акта ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства, государственной регистрации создания объекта жилищного строительства и при условии выполнения владельцем жилищных облигаций обязательств по договору с эмитентом **последний в 2-месячный срок передает владельцу жилищных облигаций документы, необходимые для оформления права собственности на жилое помещение.**

5. Регистрируем право собственности на жилое помещение и получаем технический паспорт. После государственной регистрации права собственности эмитент должен передать владельцу жилищных облигаций

Журнал «Личный юрист»

ПОМОЖЕТ разобраться в сложном мире права;

ПОДСКАЖЕТ, как поступить в сложной ситуации;

НАУЧИТ жить в ладах с законом.

Личный юрист должен быть у каждого!

жилое помещение, комплект ключей и документы на установленное оборудование.

Недостатки и преимущества

Стоит отметить и некоторые недостатки такого инструмента, как жилищные облигации (например, перед долевым строительством).

Так, денежные средства, привлекаемые для долевого строительства, аккумулируются на специальных счетах, открытых для каждого многоквартирного жилого дома. Целевое расходование денежных средств со спецсчета на строительство дома контролируется банком. А при оплате жилищных облигаций денежные средства аккумулируются на расчетном счете застройщика и при расходовании средств **банк застройщика не обязан контролировать их целевое использование** на строительство конкретного объекта.

При долевом строительстве застройщик обязан соблюдать нормы оценки финансовой устойчивости своей деятельности. Строительство жилья с использованием жилищных облигаций не требует соблюдения застройщиком дополнительных требований к своей финансовой устойчивости.

Договор создания объекта долевого строительства подлежит обязательной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе, выдавшем застройщику разрешительную документацию на долевое строительство. Данный договор считается заключенным со дня его регистрации. Все платежи для оплаты цены объекта долевого строительства вносятся дольщиком только после регистрации договора. Договор строительства жилого помещения с использованием жилищных облигаций **регистрации в государственных органах не подлежит.**

Среди недостатков можно также отметить и то обстоятельство, что белорусские банки очень слабо вовлечены в кредитование населения при оплате строительства жилья с помощью жилищных облигаций.

Жилищные облигации, однако, имеют и **ряд преимуществ, к которым можно отнести следующие:**

- цена жилого помещения, построенного с привлечением жилищных облигаций, является более низкой по сравнению с ценой долевого строительства;

- стоимость жилищной облигации не подлежит изменению в течение всего срока ее обращения;

- при долевом строительстве необходимо сделать существенный первоначальный взнос, в то время как оплата строительства при помощи жилищных облигаций не требует внесения первоначального взноса;

- гарантом выпуска и погашения жилищных облигаций, как правило, выступает банк, что позволяет надеяться на возврат всей уплаченной суммы в случае банкротства эмитента, застройщика.

Налоговые вычеты при уплате подоходного налога

Применение налогового вычета позволяет уменьшить доход, облагаемый подоходным налогом.

С момента погашения жилищных облигаций (подписания акта приема-передачи жилого помещения) плательщик, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, **приобретает право на использование имущественного налогового вычета** в сумме фактически произведенных им и членами его семьи расходов на приобретение на территории Республики Беларусь жилого помещения. Такой налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов на приобретение жилищных облигаций, **но не выше их номинальной стоимости.** Таким образом, если плательщик приобрел жилищные облигации номинальной стоимостью 1 000 долларов США по 1100 долларов США, то он имеет право на получение имущественного налогового вычета исходя только из номинальной стоимости облигации — 1 000 долларов США.

Александр ЖУК,
юрист, магистр права
http://alexandr_zhuk.blog.tut.by



Photo.ByMedia.Net

Взносы в товарищество собственников жилья: классификация, порядок определения, ответственность

Для обеспечения финансирования деятельности товарищества собственников жилья (ТСЖ) его члены вносят взносы и другие обязательные платежи. Со вступлением в силу 2 марта 2013 г. нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) в ТСЖ появятся новые взносы. Кроме того, в соответствии с ЖК корректируется целевое назначение и «старых» взносов, установленных действующими актами законодательства. Одним из таких актов является Типовой устав товарищества собственников, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав ТС). Попытаемся дать характеристику каждому из взносов, которые будут собираться с членов ТСЖ начиная уже с марта 2013 г.

Общие положения о взносах

В ЖК предусмотрено, что для обеспечения деятельности ТСЖ его члены уплачивают:

- вступительный взнос,
- членский взнос,
- целевой взнос,
- дополнительный взнос.

Как известно, отличительной особенностью ТСЖ (в частности, от организации застройщиков) является то, что члены товарищества не уплачивают паевого взноса. Это объясняется тем, что **ТСЖ не имеет своей целью строительство многоквартирного жилого дома, а представляет собой лишь форму управления общим имуществом дома, который уже построен (ну, или почти построен).**

Правда, здесь есть нюанс. Организация застройщиков за счет паевых взносов своих членов может осуществлять не только строительство, но и реконструкцию многоквартирного жилого дома. Реконструкцию своего жилого дома может проводить по решению общего собрания своих членов и ТСЖ. Для такого случая в ЖК предусмотрено, что члены ТСЖ должны вносить не паевые, а иные взносы.

Взносы представляют собой денежные суммы, которые члены ТСЖ обязаны уплачивать товариществу на четко определенные цели, в установленном порядке и размере. Членам ТСЖ важно понимать, что уплаченные ими взносы поступают в собственность товарищества. В этой связи **возврат внесенного взноса возможен только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.**

Взносы, внесенные на текущие расходы или затраты прошлых периодов, возврату вообще не подлежат.

Нарушение обязанности по уплате взносов членами ТСЖ влечет ответственность, предусмотренную законодательством и уставом ТСЖ (об этом мы расскажем ниже).

Согласно ЖК взносы могут вноситься на текущий (расчетный) банковский счет ТСЖ и (или) наличными денежными средствами в порядке, установленном законодательством и уставом ТСЖ. Установление размера взносов относится к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов ТСЖ.

Согласно ЖК **размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов должны указываться в уставе ТСЖ.** В Типовом уставе ТС такого требования нет. У ТСЖ объективно возникнут трудности, связанные с необходимостью указания в уставе согласно ЖК сведений о взносах. Дело в том, что в момент составления и утверждения общим собранием устава ТСЖ определить точный размер тех взносов, которые могут возникнуть в будущем (целевые, дополнительные), просто невозможно. Предусмотреть заранее точный размер членского взноса тоже нелегко: он может изменяться в процессе жизнедеятельности ТСЖ по причине изменения величины покрываемых им расходов. И только размер вступительного взноса может быть безболезненно отражен в уставе, так как его можно рассчитать к моменту утверждения устава. Получается, что для того, чтобы исполнить требование ЖК, ТСЖ придется вносить в свой устав изменения и (или) дополнения каждый раз, когда общим собранием будет устанавливаться размер и состав целевого или дополнительного взноса, изменяться размер и состав членского взноса. Указания размера и состава того или иного взноса только в решении общего собрания (протоколе) формально будет

недостаточно. Получается, что **ТСЖ придется каждый раз оформлять приложение к своему уставу.**

Конечно, это будет излишнее и никому не нужное бумаготворчество. Но таково требование Закона. Единственным утешением в этом случае может служить то, что изменения и (или) дополнения в устав ТСЖ относительно взносов **не обязательно представлять для государственной регистрации** в регистрирующий орган согласно действующему законодательству (п. 21 Положения о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1).

Вступительный взнос

Согласно ЖК вступительный взнос в ТСЖ — это сумма денежных средств, вносимая гражданином, юридическим лицом или ИП при вступлении в ТСЖ и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью ТСЖ. В Типовом уставе ТС не определено, что является вступительным взносом и на какие цели должна направляться сумма этих взносов. В нем лишь указано, что вступительные взносы уплачиваются членами ТСЖ для обеспечения его деятельности. Исходя из определения вступительного взноса, установленного в ЖК, можно сказать, что отличительными чертами этого взноса в ТСЖ является то, что он:

- вносится при вступлении в ТСЖ,
- направляется на покрытие расходов, связанных с деятельностью ТСЖ.

В ЖК не предусмотрено, на покрытие каких конкретно расходов ТСЖ может направляться собранная сумма вступительных взносов. Такая неопределенность может создать на практике некоторые трудности, так как согласно ЖК те же членские взносы также расходуются на цели, связанные с деятельностью ТСЖ. Попробуем сами отделить зерна от плевел.

По нашему мнению, исходя из буквального толкования понятия вступительного взноса, **в его состав следует включать расходы, связанные с деятельностью ТСЖ, которые были уже понесены к моменту вступления в него его членов.** К таким расходам можно отнести издержки, связанные с созданием ТСЖ (созыв и проведение учредительного собрания, государственная регистрация), процедурой вступления в него физических и юридических лиц. Иными словами, речь может идти о расходах общего характера на самом начальном этапе деятельности ТСЖ.

В качестве примера можно привести норму Закона Республики Беларусь от 25.02.2002 № 93-З «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Республике Беларусь». В ст. 1 этого Закона предусмотрено, что вступительный взнос — это денежные средства, вносимые гражданином или юридическим лицом при вступлении в члены потребительского общества и союза потребительских обществ, используемые на возмещение издержек, связанных со вступлением в потребительское общество и союз потребительских обществ. В данном случае состав расходов, которые закладываются в сумму вступительного взноса, четко очерчен затратами некоммерческой организации, связанными с приемом в нее новых членов.

По нашему мнению, **затраты будущих периодов, какими бы необходимыми и важными они ни казались, не могут покрываться за счет вступительных взносов.** На финансирование таких мероприятий должны направляться другие взносы, а также иные платежи.

На практике может возникнуть вопрос о том, как поступить, если член ТСЖ имеет в собственности не одно, а два или более жилых (нежилых) помещений. Можно ли с такого члена ТСЖ взимать столько вступительных взносов, сколько у него объектов недвижимости? Мы считаем, что, нельзя. Член ТСЖ должен уплачивать только один вступительный



Photo: By Media.Net

взнос уже хотя бы потому, что процедура вступления в ТСЖ носит однократный, а не многократный характер. Другое дело, что размер вступительного взноса должен рассчитываться исходя из общего количества помещений, принадлежащих на праве собственности. В таком случае **будет вполне обоснованным, если вступительный взнос для члена ТСЖ, имеющего в собственности два или более объекта недвижимости, будет увеличен соответственно в два или более раз.**

Может возникнуть и вопрос о том, вправе ли ТСЖ устанавливать для своих членов размер вступительного взноса в зависимости от площади принадлежащего им жилого (нежилого) помещения. ЖК не дает ответа на этот вопрос. По нашему мнению, увязывать размер вступительного взноса с площадью помещения необоснованно. Это объясняется тем, что расходы ТСЖ на этапе становления никоим образом не зависят от размеров помещений, а потому обязанности по возмещению его членами этих расходов должны быть равными.

Связано ли внесение вступительного взноса с моментом возникновения членства в ТСЖ? Дадим ответ и на этот вопрос.

В соответствии с Типовым уставом ТС членами товарищества являются его учредители, а также новые собственники жилых (нежилых) помещений, иного недвижимого имущества совместного домовладения с момента возникновения у них права собственности. При этом факт

членства в товариществе связан не с принятием решения каким-либо из его органов управления, а с фактом нахождения в собственности лица самостоятельного объекта недвижимости в жилом доме товарищества. Аналогичные положения содержатся и в ЖК. Таким образом, **увязывать момент возникновения членства в ТСЖ с фактом уплаты вступительного взноса нельзя.** Невнесение вступительного взноса членом ТСЖ влечет лишь те последствия, которые установлены законодательством и уставом ТСЖ.

Членский взнос

Согласно ЖК членским взносом в ТСЖ признаются денежные средства, периодически вносимые его членом на цели, связанные с деятельностью товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора).

Типовой устав ТС не упоминает членский взнос вообще. Правда, в нем указано, что имущество товарищества формируется за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов и прочих поступлений. Исчерпывающий перечень не установлен. Это означает, что действующие на сегодняшний день ТСЖ могут собирать со своих членов членские взносы. Если такие взносы не установлены, то **с марта 2013 г. их придется установить.**

Согласно ЖК отличительными чертами членского взноса в ТСЖ является то, что он:

- вносится периодически в течение всего срока деятельности ТСЖ,
- направляется на содержание аппарата ТСЖ и его выборных органов, а также на иные цели, связанные с деятельностью ТСЖ.

На какие иные цели можно тратить сумму членских взносов, в ЖК не разъяснено. Попробуем разобраться в этом сами.

Как было указано выше, членский взнос в отличие от других взносов вносится периодически (как правило, ежемесячно)

и направляется покрытие внутренних затрат ТСЖ, которые носят постоянный, а не случайный (временный) характер. К таким постоянным расходам как раз и относятся суммы, направляемые на оплату труда штатных работников ТСЖ и на вознаграждение членов выборных органов ТСЖ. К ним же можно отнести издержки, которые связаны с функционированием органов управления и контроля ТСЖ (расходы на содержание помещения, в котором располагаются штатные работники, содержание оборудования, необходимого этим работникам для исполнения своих обязанностей, оплату услуг связи и т.п.).

Размер членских взносов должен быть обоснован соответствующей сметой.

Важным представляется вопрос о том, с какого момента можно взимать членские взносы с членов ТСЖ в случае создания товарищества в строящемся жилом доме. В ЖК ответа на этот вопрос не содержится. В прежние времена членские взносы собирали с членов подобных некоммерческих организаций, как правило, после сдачи жилого дома в эксплуатацию. На сегодняшний день такую практику трудно признать обоснованной, так как работники аппарата ТСЖ и члены выборных органов могут не согласиться работать на так называемых общественных началах, что практиковалось в советское время. Поставив вопрос о необходимости оплаты труда с момента начала исполнения своих обязанностей, эти лица будут совершенно правы с юридической точки зрения. Таким образом, если текущие расходы ТСЖ возникнут еще до того, как будет сдан в эксплуатацию построенный жилой дом, то с этого момента, соответственно, придется формировать и источник для финансирования этих расходов. Иными словами, для покрытия таких затрат придется собирать членские взносы.

Размер членских взносов, по нашему мнению, **нельзя устанавливать в зависимости от величины жилого (нежилого) помещения,** принадлежащего

члену ТСЖ на праве собственности. Текущие расходы ТСЖ никак не связаны с количеством занимаемых каждым из его членом квадратных метров, а потому бюджет товарищества в этой части должен формироваться всеми его членами на равных.

С какого момента следует взимать членский взнос с нового члена ТСЖ? Лицо, к которому перешло право собственности на жилое (нежилое) помещение, становится членом ТСЖ с момента возникновения у него права собственности. Подавать какое-либо заявление в данном случае новому собственнику не требуется. Факт появления нового члена товарищества фиксируется правлением путем внесения соответствующих сведений в реестр членов ТСЖ. Таким образом, членские взносы с вступившего в ТСЖ лица взимаются со дня обретения им статуса собственника помещения. До этого дня должником по уплате членских взносов является прежний собственник помещения.

Целевой взнос

Согласно ЖК целевым взносом в ТСЖ признаются денежные средства, вносимые его членом для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных общим собранием членов ТСЖ.

В Типовом уставе ТС ничего не говорится о целевом взносе. Вместе с тем в нем предусмотрено, что на содержание и ремонт общих элементов совместного домовладения все собственники в совместном домовладении вносят так называемые дополнительные платежи. Размеры этих дополнительных платежей определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения исходя из общей стоимости затрат на эксплуатацию и ремонт общего имущества, содержание придомовых территорий, с учетом доходов товарищества, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг.

Таким образом, до марта 2013 г. на цели финансирования ремонтно-хозяйственных работ в ТСЖ направляются дополнительные платежи, а **начиная с марта 2013 г. работы по ремонту и содержанию общих элементов совместного домовладения будут осуществляться за счет целевых взносов членов ТСЖ.**

Целевой взнос в отличие, например, от членского взноса, не носит характера постоянного платежа. Возникновение обязанности по его уплате связано не с самим фактом создания и деятельности ТСЖ, а с появлением каких-либо задач или проблем, которые не вписываются в рамки текущих расходов и для решения которых необходимы дополнительные денежные средства. Типичным примером может служить возникшая необходимость в проведении ремонта какой-либо части общего имущества. В качестве другого примера можно привести реконструкцию жилого дома ТСЖ. Финансирование такого мероприятия должно осуществляться также за счет целевых взносов членов ТСЖ.

В ЖК совсем мало сказано о том, на какие нужды может направляться сумма целевых взносов. По нашему мнению, мероприятия, финансируемые за счет целевых взносов, **должны отвечать как минимум двум критериям:**

- во-первых, иметь непостоянный, разовый характер;
- во-вторых, иметь объективно необходимый характер.

Необходимость проведения того или иного мероприятия может вытекать из соответствующих требований законодательства, интересов самого ТСЖ. При этом действующим ТСЖ следует избегать ситуации, когда на общем собрании необходимое для принятия решения большинство навязет свое мнение меньшинству, интересам которого планируемое мероприятие будет противоречить. Конечно, с юридической точки зрения оспорить такое решение будет достаточно сложно, однако его принятие может

способствовать возникновению таких внутренних проблем в ТСЖ, которые потом будут годами разрешаться в судебных инстанциях.

Дополнительный взнос

Согласно ЖК дополнительным взносом в ТСЖ признаются денежные средства, вносимые его членом **для покрытия убытков товарищества**. В соответствии с Типовым уставом ТС дополнительные взносы членов товарищества по решению общего собрания могут направляться прежде всего на цели пополнения основных и оборотных средств товарищества. В нем также предусмотрено, что при отсутствии иных источников за счет дополнительных взносов могут покрываться убытки товарищества.

С марта 2013 г. ТСЖ должны будут направлять суммы дополнительных взносов исключительно на покрытие убытков. Основные и оборотные средства товарищества придется пополнять за счет других источников.

В отношении потребительских кооперативов (таких как, например, организация застройщиков) Гражданским кодексом Республики Беларусь предусмотрено, что их члены обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса. В случае невыполнения этой обязанности потребительский кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены потребительского кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Согласно законодательству ТСЖ не является потребительским кооперативом. По этой причине вышеприведенная правовая норма не относится к ТСЖ. Вместе с тем нам представляется, что действующие ТСЖ **могут применить**

аналогичный порядок установления и взимания дополнительных взносов со своих членов.

На практике могут возникнуть проблемы в части того, как распределить возникшие убытки ТСЖ между его членами. Иными словами, какой размер дополнительного взноса следует устанавливать каждому из членов ТСЖ в случае возникновения тех или иных убытков. Вопрос этот непростой. Есть как минимум три варианта его решения. Размер дополнительных взносов может быть:

- одинаковым для всех;
- пропорционален размеру принадлежащего на праве собственности жилого (нежилого) помещения;
- определен исходя из каких-либо иных критериев.

По нашему мнению, решение этого вопроса зависит от характера убытков. Если они возникли объективно и вне зависимости от действий отдельных членов ТСЖ, никак не связаны с размером помещений членов ТСЖ, величина дополнительных взносов должна быть одинаковой для всех. Принцип пропорциональности при определении размеров дополнительных взносов применим в том случае, когда площадь помещений членов ТСЖ повлияла на величину общих потерь. Если же убытки ТСЖ возникли по вине отдельных его членов, то в таком случае их возмещение должно быть возложено только на виновных лиц. Добросовестно исполнившие свои обязательства члены ТСЖ не должны нести дополнительные расходы из-за финансовых или иных нарушений, допущенных их сотоварищами.

Ответственность за невнесение взносов

Согласно ЖК в уставе ТСЖ должны быть предусмотрены меры ответственности членов ТСЖ за нарушение обязательств по внесению взносов. В ЖК не предусмотрено, какими должны быть эти меры ответственности. На практике за

просрочку исполнения денежных обязательств чаще всего предусматривают в виде наказания уплату пени.

Пеня — это денежная сумма, которая уплачивается должником в определенном размере за каждый день просрочки исполнения обязательства. Размер пени, как правило, определяется в процентах от неуплаченной (недоплаченной) суммы. Чаще всего ее размер составляет 0,1% в день. Пеня уплачивается за все дни просрочки, включая день исполнения основного обязательства. Просрочка исполнения начинается со дня, следующего за последним днем исполнения обязательства. Если последний день исполнения обязательства приходится на нерабочий день, то таким днем считается первый рабочий день, следующий за нерабочим.

В ЖК не указано, какой именно орган управления должен заниматься вопросами взыскания пени. Согласно ЖК учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества относится к компетенции правления. Исходя из этого нам представляется, что **контроль за уплатой взносов в ТСЖ, взыскание пени за просрочку их уплаты должно осуществлять правление ТСЖ.**

Для взыскания пени члену ТСЖ — должнику направляется письменная претензия, которая должна содержать расчет пени. От имени правления претензии может подписывать его председатель либо иное лицо, уполномоченное на это решением правления.

Взыскание пени может быть не единственной мерой ответственности за неуплату или просрочку уплаты взносов. Другой такой мерой может быть **взыскание убытков**, которые понесло ТСЖ в связи с нарушением денежного обязательства членом ТСЖ. Но между возникшими у ТСЖ убытками и неисполнением членом ТСЖ обязательства по уплате взноса должна существовать, как говорят юристы, причинно-следственная связь. Иными словами, первое обстоятельство

должно быть прямым следствием второго. Такая связь существует, например, в случае, когда на ТСЖ были наложены штрафные санкции за просрочку платежа по договору со сторонней организацией, допущенную по вине членов ТСЖ, которые вовремя не внесли необходимые взносы.

Еще одной своеобразной мерой ответственности можно считать **решение об исключении члена ТСЖ из товарищества** за невнесение того или иного взноса или взносов. В ЖК прямо не предусмотрена такая мера наказания. Однако в ст. 213 ЖК сказано, что уставом ТСЖ могут быть предусмотрены дополнительные основания для прекращения членства в товариществе кроме тех, которые установлены законодательными актами.

Иные вопросы установления и внесения взносов

Согласно ЖК в уставе ТСЖ должны указываться размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов. Из этой правовой нормы следует, что **каждый взнос должен быть подкреплен соответствующим расчетом.** На основании этого расчета общее собрание членов ТСЖ утверждает размер взноса и его состав, а также устанавливает порядок его внесения.

Размер взносов может изменяться в том же порядке, в котором был установлен, то есть по решению общего собрания членов ТСЖ.

ТСЖ не вправе устанавливать для своих членов взносы, не предусмотренные ЖК.

Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются в порядке, предусмотренном уставом ТСЖ. В уставе ТСЖ можно предусмотреть, что такие разногласия рассматриваются правлением. Если их не удалось разрешить, то возникший спор разрешается общим собранием и (или) судом.

Игорь БУЕВИЧ, юрист

Алгоритм взыскания задолженности в исковом порядке

В случае если у вашего контрагента возникла задолженность перед вами, пытаться ее взыскать следует всегда в приказном порядке. Однако если суд отказал в вынесении определения о судебном приказе, либо вы как взыскатель предпочли исковую форму защиты своих прав вам следует знать о порядке действий, которые нужно совершить для получения заветного результата.

Досудебный порядок урегулирования

До обращения с иском в суд кредитор в соответствии со ст. 10 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) должен направить должнику письменную претензию (письменное предложение о добровольном урегулировании спора), если иное не установлено ГК, иными законодательными актами или договором. В претензии указываются все те требования, которые кредитор планирует в последующем указать в исковом заявлении. При этом если в части основного долга сумму следует указывать, то в части пени и процентов за пользование чужими денежными средствами указывать сумму нет необходимости. Более того, сумма санкций и процентов, указанная в претензии, всегда изменится ко дню обращения в суд и рассмотрения дела по существу. Поэтому **достаточно указать в претензии на сам факт взыскания пени и процентов за пользование чужими денежными средствами** в случае несоблюдения условия по оплате задолженности в установленный в обязательстве срок.

Требования к форме и содержанию претензии указаны в приложении к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь (далее — ХПК). В соответствии с ними **в претензии указываются:**

- фамилия, собственное имя, отчество (наименование) заявителя претензии и лица (лиц), которому претензия предъявляется (получателя претензии), их место жительства (место пребывания) или место нахождения;
- дата предъявления претензии;
- обстоятельства, на основании которых предъявлена претензия;
- доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- требования заявителя претензии со ссылкой на законодательство;
- сумма претензии и ее расчет, если претензия подлежит денежной оценке;
- банковские реквизиты заявителя претензии (при их наличии);
- перечень документов, прилагаемых к претензии.

К претензии прилагаются копии документов, обосновывающих и подтверждающих предъявленные требования, либо выписки из них.

Претензию необходимо **отправлять заказным письмом с уведомлением о вручении**. В последующем этот документ в совокупности с самой претензией будет подтверждать соблюдение досудебного порядка урегулирования спора кредитором.

Согласно приложению к ХПК срок рассмотрения претензии составляет 1 месяц, если иной срок не установлен законодательством или договором. По истечении указанного срока либо после получения ответа на претензию у кредитора возникает право на обращение с иском в хозяйственный суд.

В законе установлена возможность пропуска данной предварительной стадии до обращения с иском в хозяйственный суд. В частности, как указано в п. 23 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27.05.2011 № 5 «О некоторых вопросах подготовки дел к судебному разбирательству», если у хозяйственного суда на момент проведения

подготовительного судебного заседания, назначенного после завершения примирительной процедуры, отсутствуют сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора, досудебный порядок следует считать соблюденным. Таким образом, **если истец указал в иске ходатайство об открытии примирительной процедуры, соблюдать претензионный порядок урегулирования спора нет необходимости**. Хотя все же это является целесообразным.

Составление искового заявления

Для обращения с иском в суд необходимо составить исковое заявление и приложить к нему доказательства. Какого-либо утвержденного шаблона иска не существует. Вместе с тем в ст. 159-160 ХПК указаны требования к его форме и содержанию, а также прилагаемым к нему документам.

Так, **во вводной части искового заявления указываются:**

- наименование хозяйственного суда, в который подается исковое заявление, например «В хозяйственный суд Гродненской области»;
- фамилии, собственные имена, отчества (наименования) лиц, участвующих в деле, их место жительства (место пребывания) или место нахождения, банковские реквизиты, контактные телефоны, электронные адреса (при их наличии);
- цена иска, если иск подлежит оценке. Обычно стороны указывают перед описательной частью искового заявления, например, следующее: «О взыскании 5 000 000 рублей».

В свою очередь, **описательная часть искового заявления должна содержать:**

- обстоятельства, на которых основаны исковые требования. Тут излагается, когда и при каких обстоятельствах возникли обязательственные отношения, когда был заключен договор, поставлен товар, выполнены работы, оказаны услуги и т.п.;
- доказательства, подтверждающие основания исковых требований. Указываются



Photo By Media Net

ссылки на первичные учетные документы и иные доказательства, которые будут приложены к иску;

- сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора, если это установлено законодательными актами для данной категории споров или договором. В частности, указываются, когда была направлена претензия и был ли получен на нее ответ, его содержание.

- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы.

В мотивировочной части искового заявления необходимо указать ссылки на конкретные статьи и пункты нормативных правовых актов в обоснование заявленных требований.

Просительная часть искового заявления содержит требования истца со ссылкой на акты законодательства, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам — требования к каждому из них.

Укажем также и перечень прилагаемых к иску документов. В этом перечне в соответствии со ст. 160 ХПК должны быть:

- копии искового заявления в количестве экземпляров, равном числу ответчиков;

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленном порядке и размере. При этом платежное поручение должно предоставляться в подлиннике, то есть на нем должен быть учинен оттиск штампа банка и роспись ответственного исполнителя банка. Ставки государственной пошлины установлены в Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь;

- документ, подтверждающий соблюдение досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком, если это установлено законодательными актами для данной категории споров или договором (претензия и копия почтовой квитанции или почтового уведомления);

- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых основаны иски требования. Это могут быть договоры, первичные учетные документы, в том числе накладные, акты приемки, справки стоимости выполненных работ, путевые

листы, журналы производства работы, проектная документация и т.п. Если сразу с иском к нему приложено ходатайство о назначении примирителя — документы, подтверждающие обстоятельства, на которых основаны иски требования могут не прилагаться к иску;

- документ, подтверждающий государственную регистрацию в качестве юридического лица или ИП. Этим документом является свидетельство о государственной регистрации субъекта хозяйствования;

- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего иски заявление, на предъявление иска. Таким документом может быть: приказ о назначении, решение об избрании, контракт руководителя, доверенность, заверенная руководителем на представителя.

- к иски заявлению о понуждении заключить, изменить договор прилагается проект договора.

- к заявлению об оспаривании ненормативного правового акта прилагается его текст.

Все перечисленные документы могут предоставляться **как в подлиннике, так и в форме надлежаще заверенной копии**. При этом надлежащий порядок заверения определяется внутренними правилами делопроизводства каждого конкретного истца.

Подготовительное заседание

В случае если иски заявление и приложенные к нему документы соответствуют перечисленным выше требованиям, оно принимается к рассмотрению и назначается дата проведения подготовительного заседания. Оно проводится в течение 15 рабочих дней с момента поступления иска в суд.

В определении о принятии иска к рассмотрению суд обязывает стороны представить дополнительные доказательства, которые он сочтет необходимыми для установления истины по делу, а также отзыв ответчика.

Подготовительное заседание проводится без участия секретаря судебного заседания — помощника судьи.

В подготовительном заседании, как, впрочем, и на всех последующих стадиях, **стороны вправе просить суд об открытии примирительной процедуры.** Примирительная процедура — это проведение сторонами переговоров с участием примирителя о возможности и условиях примирения по хозяйственному (экономическому) спору, возникающему из гражданских правоотношений, с целью выработки взаимоприемлемого для сторон соглашения о примирении и его последующего исполнения (ст. 1 ХПК). В хозяйственном суде Гродненской области в 80% случаев стороны достигают соглашения о примирении, участвуя в данной процедуре, что говорит о ее практической пользе. Если же данное соглашение о примирении не исполняется, то судебный приказ, как правило, представляется возможным получить быстрее, нежели в рамках полного рассмотрения дела в порядке искового производства, сроки которого могут составлять 2 месяца со дня вынесения определения хозяйственного суда о назначении дела к судебному разбирательству и могут даже продляться до 4 (ст. 175 ХПК).

Истцу важно знать, что...

Если ко дню проведения подготовительного заседания суд придет к выводу о том, что собранный объем доказательств по делу достаточен для рассмотрения по существу — он назначает дату основного судебного заседания. При этом, как следует из содержания ст. 173 ХПК, если в ходе подготовительного судебного заседания будут собраны доказательства, достаточные для принятия хозяйственным судом первой инстанции решения по рассматриваемому делу, **хозяйственный суд имеет право закончить подготовительное судебное заседание и перейти к рассмотрению дела по существу**, если присутствующие в подготовительном судебном заседании стороны согласны начать рассмотрение дела по существу в судебном заседании. Неявка



Photo. ByMedia.Net

в подготовительное судебное заседание ответчика, извещенного надлежащим образом о времени и месте его проведения, не препятствует переходу к рассмотрению дела по существу в судебном заседании. В случае неявки истца в подготовительное судебное заседание хозяйственный суд вправе перейти к рассмотрению дела по существу при наличии заявления истца о судебном разбирательстве дела в его отсутствие.

О своем согласии на переход после подготовительного заседания в основное и рассмотрения дела по существу в этот же день истцу следует письменно заявить суду. Таким образом, в случае если истец не является в подготовительное заседание — подобное ходатайство следует направлять в адрес суда почтой заблаговременно, чтобы оно поступило суду до дня проведения подготовительного заседания. Если подобного ходатайства не поступит, проведение основного судебного заседания назначается на более поздний срок. Рассмотрение дела по существу может откладываться в случае, если хозяйственный суд признает невозможным рассмотрение дела в этом судебном заседании либо вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, иных участников хозяйственного процесса, либо вследствие необходимости представления дополнительных доказательств, совершения дополнительных процессуальных действий.

С учетом отложений срок рассмотрения дела после окончания его подготовки к рассмотрению составляет 2 месяца

(за исключением дел, вытекающих из административных отношений, которые рассматриваются в месячный срок с момента поступления в суд).

В указанный день проведения основного судебного заседания **истец обязан явиться в судебное заседание либо ходатайствовать о рассмотрении дела по существу в свое отсутствие**. В данном ходатайстве целесообразно указать о поддержке (отказе от поддержки) исковых требований.

ХПК предоставил истцу право уточнять свои исковые требования вплоть до проведения последнего судебного заседания по делу. Для этого истцу необходимо представить суду соответствующее письменное ходатайство. При этом следует иметь в виду, что истец вправе увеличить (уменьшить) размер исковых требований, изменить либо предмет, либо их основание (одновременно предмет и основание изменять нельзя), а также отказаться от части или всех исковых требований или ходатайствовать о возвращении иска.

Следует отличать правовые последствия отказа от иска от заявления о его возвращении. В первом случае становится невозможным повторное обращение о том же предмете и по тем же основаниям. Во втором случае повторное обращение возможно.

Некоторые вопросы уплаты госпошлины

При увеличении исковых требований **обязательным является доплата государственной пошлины** и предоставление доказательств доплаты одновременно с поданным ходатайством. Доказательства предоставляются в той же форме, что и при обращении с иском. Исключение составляют случаи увеличения исковых требований вследствие увеличения ставки рефинансирования по начисленным процентам за пользование чужими денежными средствами. В этом случае государственная пошлина не доплачивается.

В случае увеличения периода просрочки как за увеличение размера пени, так и за увеличение размера проценты за пользование чужими денежными средствами необходимо будет доплачивать госпошлину.

Важно обратить внимание на то, что **ранее уплаченная пошлина по одному требованию не может направляться в счет иного дополнительного требования**. Речь идет о случаях, когда ко дню судебного заседания истец отказывается, например, от взыскания основного долга в связи с его оплатой и доначисляет пеню и проценты за пользование чужими денежными средствами за увеличившийся период просрочки. По увеличению пошлины необходимо будет доплатить. С учетом того, что отказ от заявленных требований был связан с оплатой задолженности после возбуждения производства по делу в суде, расходы по госпошлине с суммы оплаченного основного долга будут отнесены на ответчика независимо от того, что в этой части производство по делу будет прекращено.

Судебное решение

Рассмотрение дела по существу оканчивается вынесением судебного решения, которое направляется сторонам в течение 5 рабочих дней с момента его вынесения. А через 15 рабочих дней с момента вынесения решения истцу направляется исполнительный документ — судебный приказ для взыскания постановленных судом ко взысканию сумм с ответчика. В течение этих 15 дней **стороны вправе принести апелляционную жалобу** на вынесенное судебное постановление в апелляционную инстанцию хозяйственного суда, рассмотревшего дело по существу.

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

УпраМдом

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

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

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»
от 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 1/2 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

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.