

Здравствуйте, уважаемые друзья!

Так уж получается, что уже второй раз подряд «красной нитью» через весь журнал проходит тема денег. Никто не ставил такой цели при планировании номера, однако, видимо, такова действительность, что с той или иной стороны именно эта тема тревожит сегодня практически всех нас, в том числе и наших авторов. Думаем, что не менее актуальна она и для наших читателей.

В феврале вступили в силу изменения, внесенные в Инструкцию о порядке совершения операций с банковскими пластиковыми карточками. И хотя этот документ в большей степени интересен специалистам, мы посчитали, что нашим читателям будет не лишним знать его некоторые основополагающие нормы, в том числе и основные термины, с которыми нам все-таки приходится сталкиваться как держателям пластиковых карточек.

В этом номере мы публикуем окончание статьи о налоговых вычетах, которые предоставляются гражданам в 2011 году. Надеемся, многие из вас найдут в ней для себя что-то полезное, ведь сэкономить на налогах можно, и вполне законно!

Мы очень часто даем обещания, бросаем слова на ветер и не задумываемся о том, что иногда такие слова порождают правовые последствия. Так, например, бывает с публичным обещанием награды. В этом номере «Личного юриста» наш автор с правовой точки зрения рассматривает давнюю народную мудрость — слово не воробей!

Увы, сколько бы жизнь ни преподносила печальных историй, какую бы они ни приобретали широкую славу, многие из нас попадают на уловки мошенников, слепо верят чужим словам и чужим обещаниям, особенно если эти обещания сулят им большие деньги за малые усилия. Описывая одну недавнюю криминальную историю, связанную с очередной финансовой пирамидой, автор недоумевает: сколько можно наступать на одни и те же грабли?

Кроме денег, для многих сегодня, как и во все времена, актуальной является жилищная проблема. Путей ее разрешения несколько, один из них — долевое строительство. Рассуждая на эту тему, автор дает конкретные советы тем, кто уже сегодня готов стать дольщиком, вносит конкретные предложения по совершенствованию законодательства в этой сфере и утверждает: проблем в долевом строительстве на сегодняшний день хватает, но перспективы, несомненно, есть!

Приятного вам чтения и оставайтесь с нами!

Содержание

Экспресс-анализ

Рабец Н.
Храните деньги на пластиковых карточках! 3

Швед Н.
Налоговые вычеты в 2011 году 6

Юрист — автомобилисту

Кедаль Е.
**Безопасность дорожного движения:
новеллы административного законодательства** 12

Уважай закон

Овсейко С.
**Слово — не воробей:
обязательства, вытекающие из публичного обещания награды** 14

Гончаров Г.
**Аменхотепы и недотепы,
или Неужели мы глупее древних египтян?** 18

Трудимся и судимся

Федорова И.
Когда у мамы закончится контракт? 21

Жилье мое

Шелков О.
**Долевое строительство жилья:
проблемы и перспективы** 23

Есть вопрос

Жук А.
**Ответы на вопросы читателей
по созданию и деятельности садоводческих товариществ** 29

Журнал «Личный юрист» № 2 (8), февраль 2011 г.

Учредители:

Редакционное учреждение «Издательство «СТАТУТ»,
Горбач Александр Клавдьевич

Редакция и издатель — Редакционное учреждение
«Издательство «СТАТУТ»

Адрес редакции: ул. Пархоменко, д. 3, офис 2,
220053, г. Минск
Тел.: (8 029) 393 84 97
e-mail: statut_print@mail.ru

Главный редактор

Горбач Александр Клавдьевич

Научно-популярный, популярный журнал.
Издается с июля 2010 г. Выходит 1 раз в месяц.

Журнал «Личный юрист» зарегистрирован в Министерстве
информации Республики Беларусь. Свидетельство о регистрации
средства массовой информации № 1299 от 05.04.2010.
Подписано в печать 10.02.2011

Бумага офсетная. Печать офсетная. Формат 60x84¹/₈.
Усл. печ. л. 3,73.

Тираж 1100 экз. Заказ № 350.

Подписные индексы РУП «Белпочта»:

для индивидуальных подписчиков — 01479;
для ведомственных подписчиков — 014792.

Отпечатан в типографии ООО «Черкас плюс»,
ЛП № 02330/0552775.
Ул. Клары Цеткин, д. 18, к. 22, 220030, г. Минск.

Цена свободная.

Редакция может публиковать статьи в порядке обсуждения,
не разделяя мнение авторов.
Редакция не несет ответственности за содержание рекламных
объявлений.

Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

© «Издательство «СТАТУТ», 2011

Храните деньги на пластиковых карточках!

Нонна РАБЕЦ

Выплата заработной платы наличными по ведомости давно уже стала в диковинку, практически все субъекты хозяйствования перешли на расчеты по заработной плате с использованием пластиковых карточек. Возрастает и количество безналичных платежей с использованием банкоматов. Тем не менее, несмотря на такую распространенность использования пластиковой карточки, многие все же стараются быстрее получить наличные в банкомате.

Желание как можно быстрее обналичить карточку обусловлено рядом технических причин, хотя некоторые просто предпочитают наличные деньги в кошельке — так спокойнее, привычнее. Стоит отметить, что в ряде случаев это может быть оправдано. Например, вдруг в самый неподходящий момент потеряешь карточку, предположим, в пятницу вечером, или банкомат не сработает и карточка не вернется после попытки проведения операции. Куда в выходной день обращаться, когда банки закрыты?

Причин подобного характера можно назвать много, и в этом свете предложение о том, что больше нет смысла увеличивать количество банкоматов в стране, кажется несколько преждевременным. Хотя бы даже потому, что в настоящее время далеко не во всех торговых точках можно рассчитаться карточкой, и потому, что наличие очереди у банкомата не такое редкое явление.

С другой стороны, и установленные банкоматы пока не используются гражданами максимально для проведения платежей, и еще далеко

до того времени, когда каждый человек будет не только знать, какие операции возможно осуществить с помощью пластиковой карточки, но и уметь воспользоваться более широким спектром услуг в сфере безналичных расчетов. На сегодня для массового потребителя наиболее известными и популярными операциями с пластиковой карточкой являются снятие наличных и оплата коммунальных услуг (услуг связи).

Законодательство, регулирующее данные вопросы, достаточно специфично. И, несмотря на принимаемые меры по его совершенствованию, все-таки большинство вопросов разрешимо для граждан только с помощью банковского специалиста. Основным нормативным актом в данной сфере является Инструкция о порядке совершения операций с банковскими пластиковыми карточками, утвержденная постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30.04.2004 № 74 (далее — Инструкция). Постановлением того же органа от 24.09.2010 № 401 (далее — постановление № 401) в Инструкцию внесены изменения, которые вступили в силу 10 февраля 2011 г. Попытаемся разобраться в некоторых из них.

Что такое эквайринг?

Изменения и дополнения, внесенные в Инструкцию, были вызваны не только необходимостью приведения отдельных ее норм в соответствие с другими законодательными актами, но и развитием рынка и расширением сферы применения расчетов пластиковыми карточками. Причем, несмотря на то, что существуют проблемы в части технического оснащения торговых объектов и все еще для большинства владельцев карточек функциональное назначе-

ние их состоит лишь в снятии заработной платы через банкомат, нельзя умалять преимущества расчетов банковскими пластиковыми карточками. А чтобы присутствовала заинтересованность пользователей пластиковых карточек в таких расчетах, **необходимо наличие четкого порядка, доступного и для физических, и для юридических лиц.**

С этой целью в Инструкции уточнен ряд определений, включены новые термины. Одновременно упорядочены нормы расчетов наличными и безналичными денежными средствами. Также со вступлением в силу постановления № 401 действие Инструкции распространяется и на частных нотариусов в порядке, аналогичном установленному порядку для юридических лиц и ИП. Тем самым сфера применения Инструкции расширена.

Одной из основных операций, выполняемых с карточками, является эквайринг. Постановление № 401 корректирует это понятие. В соответствии с данным актом **эквайринг определяется как расчетное обслуживание банками организаций торговли на основании заключенных договоров и кассовое обслуживание держателей карточек.**

Дополнено также смысловое назначение термина «карт-счет». Так, если до вступления в силу постановления № 401 понятие «карт-счет» включало в себя текущие (расчетные) счета физических лиц, то с его принятием в данное понятие включаются счета для учета денежных средств, поступивших по договору банковского вклада (депозита), то есть **режим карт-счета распространяется на текущие, вкладные и депозитные счета.** Исключение, как и ранее, составляют счета по учету кредитов.

Напомним, что открытие карт-счетов производится на основании заключенных договоров между банком-эмитентом и клиентом. Для этого в банк представляется заявление на открытие счета и документы, подтверждающие личность. Инструкцией определены для банков некоторые обязательные условия оформления документов при работе с карточками. Так, **к существенным условиям договора карт-счета, независимо от того, кто является клиентом (физическое или юридическое лицо), относят:**

- наименование платежной системы;
- порядок использования дебетовой карточки;
- порядок замены и изъятия дебетовой карточки;
- срок действия договора карт-счета.

Только лично либо по доверенности

Согласно Инструкции в договор карт-счета могут включаться иные условия в соответствии с нормами, установленными законодательством или по усмотрению сторон. В частности, иным условием может быть **выдача карточки по доверенности** или **выдача дополнительной карточки.**

К слову, порядок выдачи дополнительной карточки предусмотрен в п. 11 Инструкции, который постановлением № 401 изложен в новой редакции. В частности, нормы, содержащиеся в данном пункте, конкретизированы, хотя, как и ранее, дают физическому лицу право на получение дополнительной карточки. Такую карточку возможно получить **или на основании условий договора карт-счета, или при наличии доверенности, выданной владельцем карт-счета.** Такое право предоставляется как физическим лицам — резидентам, так и физическим лицам — нерезидентам. Причем если договор заключен с физическим лицом — резидентом, то дополнительная карточка выдается физическому лицу — резиденту, если с нерезидентом — другому физическому лицу — нерезиденту при наличии у данных лиц доверенностей. Доверенности оформляются и удостоверяются в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, при наличии соответствующей доверенности физическим лицам предоставлено право на заключение с банком-эмитентом договора карт-счета и получения основной и дополнительной карточки для передачи владельцу карт-счета. Карточки могут быть переданы также лицу, уполномоченному владельцем карт-счета. Однако использование и основной, и дополнительной карточек осуществляется исключительно их держателями в соответствии с условиями договора, заключенного с банком.

Для идентификации держателя карточки используется персональный идентифицированный код (ПИН-код). Данный термин также введен постановлением № 401, хотя назначение его известно каждому держателю карточки (любая операция с использованием карточки начинается с введения ПИН-кода). Правда, при расчетах за товары и услуги в зависимости от вида карточки введение ПИН-кода может быть не обязательным.

В то же время **обязательным является ряд реквизитов карт-чека,** которые содержатся в п. 32 Инструкции. Причем если в настоящее вре-

мя банки могут ряд реквизитов и не включать в карт-чек, то постановлением № 401 такое право банкам больше не будет предоставляться.

Пополнение карточки и использование средств

Использовать карточку можно сразу же после открытия карт-счета и выдачи банком карточки. Держатель карточки совершает с использованием карточки разрешенные законодательством операции по снятию денег или проведению платежей и операции по пополнению остатка средств на карт-счете. Действующее законодательство позволяет проводить операции по карточке не только в пределах остатка на карт-счете, но и в пределах овердрафта, если он предусмотрен договором между банком-эмитентом и владельцем карт-счета. Овердрафт, как известно, представляет собой **выдачу кредита на сумму, превышающую остаток денежных средств на текущем счете или карт-счете**. Он закрывается банком ежедневно с отражением в бухгалтерском учете факта получения кредита.

Пополнение карточки может производиться наличными или в безналичном порядке. Постановлением № 401 определен порядок проведения операций по карт-счетам в зависимости от особенностей действующего на момент проведения операции законодательства, регулирующего расчеты с резидентами и нерезидентами в белорусских рублях и иностранной валюте вне зависимости от того, является физическое лицо резидентом или нерезидентом. То есть **порядок пополнения карт-счетов унифицирован для любого вида валюты**, в то время как раньше был определен отдельно порядок пополнения карт-счетов в иностранной валюте и в белорусских рублях. Хотя, в сущности, как и ранее, источником поступления средств на карт-счет физического лица могут являться:

— наличные денежные средства, вносимые владельцем карточки или иным физическим лицом резидентом или нерезидентом;

— зачисление поступивших средств в безналичном порядке. В безналичном порядке на карт-счета разрешается производить зачисление средств резидентами либо нерезидентами посредством банковских переводов с открытием или без открытия счета.

Используются средства с карт-счета физическим лицом для следующих целей:

- для получения наличных;
- для перечисления в оплату товаров;
- для совершения конверсионных операций;
- для осуществления иных платежей (оплаты коммунальных услуг, услуг связи и т.п.).

Относительно осуществления иных платежей следует отметить, что согласно нормам Инструкции допускается перечисление средств на другие счета физического лица, в частности, на карт-счет другого лица. Теперь аналогичные переводы можно будет делать **и с использованием кредитных карточек**. Однако следует отметить, что перечень услуг, оказываемых банками с использованием карточки, определен индивидуально с учетом технических возможностей банка.

Кроме того, нормы по использованию денег с карт-счетов разрешают проведение коммунальных и других постоянно совершаемых платежей владельцем карт-счета **на основании платежной инструкции без применения карточки либо ее реквизитов**, в соответствии с которыми денежные средства списываются со счета, на котором отражаются операции, произведенные держателем с использованием карточки.

Следует также иметь в виду, что все разрешенные законодательством операции с карточками возможны только при наличии договоренности с банком, так как не все они проводятся банками в силу действующих локальных нормативных актов и с учетом принадлежности вида карточки к международной платежной системе.

Мы все же надеемся, что банкоматный сервис в нашей стране будет развиваться и улучшаться, пластиковые карточки будут приобретать все большую популярность и распространенность. Ведь многие из нас уже ощутили, насколько это удобно, надежно и современно, и никогда уже не откажутся от такого достижения прогресса, как банковская пластиковая карточка.

Анонс

О том, что делать, если банкомат не выдал деньги, читайте в следующем номере «Личного юриста».

Налоговые вычеты в 2011 году*

Надежда ШВЕД, кандидат юридических наук

Имущественные налоговые вычеты

При осуществлении некоторых операций с имуществом согласно Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь (далее — НК) плательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов при определении размера налоговой базы по подоходному налогу. К таким операциям относятся:

- строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры (индивидуального жилья) (п. 1.1 ст. 166 НК);
- возмездное отчуждение имущества (п. 1.2 ст. 166 НК).

Имущественный налоговый вычет при строительстве либо приобретении на территории Республики Беларусь жилья предоставляется плательщику и членам его семьи при одновременном выполнении следующих условий:

- плательщик и члены его семьи состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- плательщик и члены его семьи осуществляют расходы на новое строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилья; расходы на погашение кредитов банков Республики Беларусь, займов, полученных от белорусских субъектов хозяйствования (организаций и ИП), фактически израсходованных им на новое строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилья. При этом проценты по кредитам и займам также включаются в перечисленные расходы, исключение со-

ставляют проценты по просроченным кредитам и займам, просроченные проценты по ним.

К объектам, по которым может быть предоставлен имущественный налоговый вычет, относятся:

- индивидуальные жилые дома;
- квартиры.

При этом такой объект может быть как построен, так и приобретен.

Имущественный налоговый вычет предоставляется, если плательщик (члены его семьи) фактически осуществляет и документально подтверждает расходы:

- на новое строительство на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры;
- на приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры;
- на погашение кредитов банков Республики Беларусь, займов, полученных от белорусских организаций и (или) ИП (включая проценты по ним, за исключением процентов по просроченным кредитам и займам, просроченных процентов по ним), фактически израсходованных на новое строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры.

Указанный вычет предоставляется в сумме фактически произведенных плательщиком и членами его семьи расходов на новое строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры. При этом следует иметь в виду, что существуют некоторые особенности при определении таких расходов, **в некоторых слу-**

* Окончание. Начало в № 1/2011.



чаях размер вычета может быть ограничен. Рассмотрим их подробнее.

В соответствии с ч. 3 п. 1.1 ст. 166 НК при новом строительстве индивидуального жилого дома или квартиры сумма вычета ограничена размером сметной стоимости строительства этого жилья. Документом, подтверждающим сметную стоимость строительства индивидуального жилого дома, квартиры, является справка застройщика или подрядчика (субподрядчика) о сметной стоимости строительства индивидуального жилого дома или квартиры в текущих ценах, а также о фактической стоимости выполненных работ и затрат на строительство. Имущественный вычет на отделочные работы, осуществленные плательщиком самостоятельно, предоставляется в зависимости от того, предусматривается ли договором на строительство включение в сметную стоимость строительства отделочных работ. В случае если их включение в сметную стоимость строительства предусмотрено и плательщик отказывается от отделочных работ, наряду с документами, подтверждающими фактическую оплату товаров, работ, услуг по произведенным самостоятельно отделочным работам, ему следует представить справку от организации-застройщика или подрядчика (субподрядчика) о сметной стоимости отказных работ. Плательщик

будет иметь право на получение имущественного вычета, но только в пределах этой стоимости. Если же договором на строительство не предусмотрено включение в сметную стоимость строительства отделочных работ, то имущественный налоговый вычет на сумму стоимости таких работ, произведенных самостоятельно, не предоставляется.

При предоставлении плательщику имущественного налогового вычета необходимо обратить внимание на виды взносов, осуществляемых им при строительстве квартиры в составе ЖСК, молодежного жилого комплекса. Следует иметь в виду, что данный вычет применяется только в пределах внесенных им паевых взносов — денежных средств, единовременно или периодически вносимых организации застройщиков ее членом на финансирование строительства, реконструкции, приобретения дома (при финансировании самой организацией застройщиков). Остальные виды взносов, вносимые членом организации застройщиков, не предназначены для финансирования строительства и приобретения жилья (например, вступительный и членские взносы).

Если при строительстве и приобретении индивидуального жилья использовались безвозмездные субсидии, то такая субсидия не явля-

ется расходом физического лица, и на ее сумму имущественный налоговый вычет не распространяется.

В случае если плательщик, нуждающийся в улучшении жилищных условий, использует для приватизации жилья или для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе либо погашения кредита (ссуды), взятого на это строительство, чеки «Жилье», то права на получение имущественного налогового вычета в размере суммы индексации чеков «Жилье» он не имеет, так как в данном случае он не осуществляет расходы, связанные с приобретением либо строительством жилья.

Если плательщик, нуждающийся в улучшении жилищных условий, несет расходы, связанные с приватизацией жилья, на общих основаниях, то на суммы понесенных расходов имущественный налоговый вычет предоставляется.

Кроме того, необходимо учитывать, что имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью. Соответственно право на имущественный налоговый вычет имеют оба супруга, в том числе они имеют право распределить вычет по договоренности, что и указывается в их письменном заявлении.

Рассматриваемый налоговый вычет может быть использован плательщиком лишь один раз, повторное предоставление плательщику имущественного налогового вычета **не допускается** (ч. 5 п. 1.1 ст. 166 НК). Поэтому если плательщик, который уже воспользовался имущественным налоговым вычетом, в дальнейшем будет состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и приобретать (строить) жилье, то получить вычет повторно в связи со строительством (приобретением) жилья он не сможет. Исключением является случай, когда плательщик воспользовался вычетом по основаниям, возникшим до **1 января 2006 г.**, поскольку норма о недопустимости повторного предоставления вычета действует с указанного срока.

Если в текущем календарном году имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток переносится на последующие календарные годы до полного его использования.

В случае прекращения плательщиком строительства квартир и (или) индивидуальных жилых домов или при его выбытии из членов организаций застройщиков до завершения строительства

и возврата ему внесенных взносов на строительство жилья, в том числе проиндексированных в порядке, установленном законодательством, если в отношении сумм таких взносов ему был предоставлен имущественный налоговый вычет, установленный п. 1.1 ст. 166 НК, плательщик обязан представить в налоговый орган налоговую декларацию (расчет) не позднее 1 марта года, следующего за истекшим календарным годом.

Документы, подтверждающие фактически произведенные плательщиком и членами его семьи расходы на строительство или приобретение индивидуального жилого дома или квартиры, погашение кредитов банков Республики Беларусь, погашение займов, полученных от белорусских организаций и (или) белорусских ИП (включая проценты по ним, за исключением процентов по просроченным кредитам и займам, просроченных процентов по ним), фактически израсходованных на строительство либо приобретение на территории Республики Беларусь индивидуального жилого дома или квартиры, должны содержать следующую информацию: фамилию, имя, отчество плательщика, сумму и дату оплаты, назначение платежа. В случае если документы не содержат указанных реквизитов, к ним прилагается справка получателя платежа, скрепленная печатью, содержащая недостающую информацию.

Имущественный налоговый вычет при возмездном отчуждении имущества в сумме фактически произведенных плательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением и (или) отчуждением возмездно отчуждаемого имущества (за исключением реализации плательщиком принадлежащих ему ценных бумаг и финансовых инструментов срочного рынка) предоставляется в следующих случаях.

Доходы физического лица, полученные от источников в Республике Беларусь от отчуждения недвижимого и иного имущества (например, жилых домов, квартир, земельных участков, дач, нежилых помещений, транспортных средств и прочего имущества), подлежат налогообложению. Плательщики при исчислении подоходного налога с доходов от отчуждения имущества имеют право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением и (или) отчуждением возмездно отчуждаемого имущества в порядке, установленном ст. 167 НК. Имущественный налоговый вычет предоставляется **в размере суммы**

фактически произведенных плательщиком расходов, связанных с приобретением и (или) отчуждением возмездно отчуждаемого имущества. Главным условием является обязательное их документальное подтверждение.

В состав расходов, связанных с приобретением возмездно отчуждаемого имущества и (или) его отчуждением, включаются:

— суммы, израсходованные плательщиком на новое строительство или приобретение имущества, в том числе путем приватизации;

— суммы, направленные на погашение кредитов и (или) займов (включая уплату начисленных процентов за пользование кредитом и (или) займом), использованные на новое строительство или приобретение отчуждаемого имущества (в размере не более фактически погашенной задолженности по кредиту и (или) займу до дня отчуждения имущества);

— суммы, направленные на ремонт имущества, модернизацию и реконструкцию зданий и сооружений при наличии полученного в установленном порядке разрешения на производство строительных работ, переоборудование и замену номерных агрегатов транспортных средств при внесении соответствующих изменений в документы, связанные с государственной регистрацией этих транспортных средств;

— расходы на уплату государственных пошлин, таможенных пошлин и таможенных сборов, оплату услуг правового и технического характера в соответствии с законодательными актами о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, комиссионных вознаграждений при совершении сделки, оплату риэлтерских услуг, расходы на рекламу отчуждаемого имущества (при условии, что обязанности по несению таких расходов возложены законодательством либо договором на физическое лицо, получающее доход).

В состав расходов, связанных с приобретением возмездно отчуждаемого имущества и (или) его отчуждением, если имущество приобреталось плательщиком в собственность с частичной оплатой либо на безвозмездной основе, включаются также суммы, с которых был исчислен и уплачен подоходный налог с физических лиц при приобретении такого имущества.

В состав расходов, связанных с приобретением возмездно отчуждаемого земельного участка, находившегося в государственной собственности, и (или) его отчуждением, в зависимости от способа его приобретения **включаются следующие расходы:**

Здесь вы получите финансовую поддержку!!! ПК «Центр взаимопомощи»

- ✓ Выдача микрозаймов от 50 тыс. до 5 млн. руб. под 4,8%–8% (в среднем) в месяц на срок до 12 месяцев под поручительство или залог.
- ✓ Хранение и преумножение сбережений в рублях под 28% годовых (аналог депозита). Выплата процентов осуществляется ежемесячно или добавляется к заемной сумме.

Работаем как с гражданами, так и с юридическими лицами.

г. Минск, ул. Чапаева, д. 3, офис 110 (метро пл. Победы)
тел. (017) 233 94 47
www.brnc.by

УНП 190670360

1) размер 5-кратной ставки земельного налога за этот земельный участок на момент отчуждения земельного участка — если он был приобретен по льготной цене;

2) нормативная цена или кадастровая стоимость земельного участка на момент его отчуждения — если он был приобретен по нормативной цене или кадастровой стоимости;

3) цена приобретения, сложившаяся по результатам аукциона, — если он был приобретен на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность (п. 3 ст. 167 НК).

Законодательство не содержит каких-либо ограничений по количеству предоставлений имущественного налогового вычета по доходам, полученным от отчуждения имущества. Такой вычет **может применяться неоднократно**, то есть столько раз, сколько плательщик будет совершать операции по продаже имущества.

Профессиональные налоговые вычеты

Профессиональные налоговые вычеты связаны с профессиональной деятельностью плательщика подоходного налога. Право применить такие вычеты имеют определенные категории плательщиков:

1. Индивидуальные предприниматели (частные нотариусы), получающие доходы от предпринимательской (частной нотариальной) деятельности (п. 1.1 ст. 168, ст. 169 НК).

Профессиональный налоговый вычет ИП предоставляется в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с осуществлением ими предпринимательской (частной нотариальной) деятельности, в порядке, установленном ст. 169 НК. При этом плательщики самостоятельно определяют сумму расходов,

принимаемых к вычету на основании документов, оформленных в соответствии с законодательством. Те расходы, которые частично связаны с осуществлением предпринимательской (частной нотариальной) деятельности, исключаются из подлежащих налогообложению доходов только в части, непосредственно связанной с предпринимательской деятельностью.

Произведенные ИП расходы, учитываемые при налогообложении доходов от осуществления предпринимательской деятельности, подразделяются на:

- затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав (затраты);

- внереализационные расходы (п. 2 ст. 169 НК).

Затраты по производству и реализации представляют собой стоимостную оценку использованных в процессе производства и реализации продукции, товаров (работ, услуг), имущественных прав, природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и иных документально подтвержденных затрат, непосредственно связанных с их производством и реализацией. Затраты группируются по отдельным элементам, состав которых приведен в п. 5 ст. 169 НК. Плательщик вправе самостоятельно определить, к какому именно элементу он отнесет затраты, если они могут быть отнесены одновременно к нескольким элементам.

В состав внереализационных расходов включаются расходы в связи с осуществлением предпринимательской (частной нотариальной) деятельности, непосредственно не связанные с производством и реализацией товаров (работ, услуг), имущественных прав. Внереализационные расходы учитываются в составе расходов, если иное не установлено п. 18 ст. 169 НК, в размере их фактической оплаты в том периоде, в котором они произведены.

Перечень затрат и внереализационных расходов установлен ст. 169 НК.

В ч. 2 п. 1.1 ст. 168 НК определено, что вместо получения профессионального налогового вычета в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с осуществлением предпринимательской (частной нотариальной) деятельности (или если расходы не могут быть подтверждены документально), плательщики — ИП имеют право применить профессиональный налоговый вычет в размере **10% общей суммы подлежащих налогообложению доходов**, по-

лученных от осуществления ими предпринимательской деятельности (деятельности частного нотариуса). При этом расходы, подтвержденные документально, не могут учитываться одновременно с расходами в пределах установленного норматива в размере 10%.

Вычет предоставляется плательщикам при подаче ими налоговой декларации (расчета) в налоговый орган по месту постановки на учет. В соответствии с п. 9 ст. 176 НК указанная декларация представляется в налоговый орган не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом).

2. Плательщики, получающие доходы от сдачи в аренду (субаренду), наем (поднаем) жилых и нежилых помещений (п. 1.2 ст. 168, ст. 170 НК).

Рассматриваемый вычет предоставляется плательщикам, получающим доходы от сдачи в аренду (субаренду), наем (поднаем) жилых и нежилых помещений организациям, ИП, а также физическим лицам, не являющимся ИП, в случае получения такого дохода свыше 500 базовых величин в календарном году, и уплачивающим подоходный налог с такого дохода в общеустановленном порядке (по ставке 12%).

Вычет предоставляется в сумме фактически произведенных плательщиками и документально подтвержденных расходов, непосредственно связанных с получением доходов от сдачи в аренду (субаренду), наем (поднаем) жилых и нежилых помещений. В соответствии с законодательством в состав указанных расходов включаются расходы на:

- капитальный ремонт этого имущества (если законодательством или договором обязанности по несению таких расходов не возложены на арендатора (нанимателя));

- текущий ремонт и содержание имущества (если законодательством или договором обязанности по несению таких расходов возложены на арендодателя (наймодателя));

- улучшение имущества (если законодательством или договором обязанности по возмещению затрат арендатора (нанимателя), связанных с произведенным улучшением имущества, возложены на арендодателя (наймодателя));

- рекламу сдаваемого в аренду (субаренду), наем (поднаем) имущества.

Профессиональный налоговый вычет таким плательщикам предоставляется только налоговым органом. Происходит это при подаче этими лицами налоговой декларации (расчета) в такие органы по окончании календарного года.

3. Плательщики, получающие вознаграждения по результатам интеллектуальной деятельности (п. 1.3 ст. 168, ст. 171 НК).

Указанный налоговый вычет может быть осуществлен по произведениям, созданным в рамках трудовых отношений, только в случае если с авторами этих произведений будет заключен авторский договор, по которому автором будут переданы имущественные права на произведение и на основании которого ему выплачивается авторское вознаграждение.

Вычет предоставляется в сумме фактически произведенных ими и документально подтвержденных расходов. Состав расходов определен в п. 1 ст. 171 НК. В него включаются расходы на:

- приобретение сырья, материалов, готовых изделий и полуфабрикатов (за вычетом стоимости возвратных отходов), использованных при создании результатов интеллектуальной деятельности;
- оплату топлива и энергии всех видов, использованных при создании результатов интеллектуальной деятельности;
- плату за пользование помещениями, относящимися к творческим мастерским (либо иными аналогичными помещениями), оплату коммунальных услуг, а также плату за пожарную и сторожевую охрану таких мастерских, включая плату за установление охранной сигнализации;
- оплату выполненных юридическими лицами, ИП и физическими лицами работ и услуг, связанных с получением вознаграждения по результатам интеллектуальной деятельности;
- рекламу.

При этом следует учитывать, что из суммы вознаграждения по результатам интеллектуальной деятельности, полученного соавторами, расходы исключаются пропорционально доходу каждого автора.

Вместо получения профессионального налогового вычета в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов (или если невозможно подтвердить расходы документально) плательщик имеет право применить профессиональный налоговый вычет по нормативу расходов в процентах по отношению к сумме начисленного дохода.

4. Спортсмены и их тренеры, получающие доходы от личной деятельности за участие в коммерческих, спортивных соревнованиях (играх, выступлениях), при условии, что такая деятельность осуществляется ими не в рамках командного участия (п. 1.4 ст. 168 НК). Таким образом, это должны быть индивидуальные соревнования.

Вычет предоставляется в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, причем перечень таких расходов является закрытым. В него входят расходы:

- по оплате проезда к месту соревнований (игр, выступлений) и обратно;
- на проживание в период участия в соревнованиях (играх, выступлениях);
- по оплате стоимости спортивного снаряжения, оборудования, спортивной и парадной формы;
- по оплате фармакологических и восстановительных средств, витаминных и белково-глюкозных препаратов (п. 1.4 ст. 168 НК).

Итак, уважаемые читатели, если вы подпадаете под перечисленные в статье категории налогоплательщиков, которым положены в 2011 году налоговые вычеты, можете смело за ними обращаться. Как говорят в народе, копейка рубль бережет.

Информационные партнеры журнала «Личный юрист»:

www.neagent.by

www.alexandr_zhuk.blog.tut.by

www.vsebar.by

Безопасность дорожного движения: новеллы административного законодательства

Елена КЕДАЛЬ, юрист

Законом Республики Беларусь от 30.11.2010 № 198-3 (далее — Закон) внесены дополнения и изменения в гл. 18 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее — КоАП), регулиующую вопросы безопасности движения и эксплуатации транспорта. Далеко не все из них связаны с эксплуатацией легковых автомобилей и не все они касаются обычных автолюбителей. Поэтому мы рассмотрим лишь те, которые будут интересны именно последней категории граждан.

В первую очередь отметим изменение, внесенное в ст. 18.12 КоАП «Нарушение правил эксплуатации транспортного средства». Она дополнена ч. 9 следующего содержания: «Действия, предусмотренные частями 1, 3 и 4 настоящей статьи, совершенные повторно в течение одного года после наложения административного взыскания за такие же нарушения, влекут наложение штрафа в размере **от 2 до 5 базовых величин**». Напомним, что ч. 1, 3 и 4 ст. 18.12 КоАП предусматривают следующие противоправные действия и, соответственно, виды наказания при первичном их совершении:

— управление транспортным средством, имеющим неисправности тормозной системы, рулевого управления, сцепного устройства (в составе поезда), стеклоочистителей (во время выпадения осадков), с негорящими фарами и задними габаритными огнями (в темное время суток и в условиях недостаточной видимости) — преду-

преждение или наложение штрафа в размере до 3 базовых величин;

— управление транспортным средством, имеющим неисправности, за исключением неисправностей, указанных в ч. 1 и 2 названной статьи, либо с несоблюдением условий, при наличии которых правилами дорожного движения запрещено его участие в дорожном движении, — предупреждение или наложение штрафа в размере до 2 базовых величин;

— управление транспортным средством водителем, не пристегнутым ремнем безопасности, перевозка пассажиров, не пристегнутых ремнями безопасности, если конструкцией транспортного средства предусмотрены ремни безопасности, а равно управление мотоциклом либо перевозка на нем пассажиров без мотошлемов или с незастегнутыми мотошлемами — предупреждение или наложение штрафа в размере до 1 базовой величины.

При повторном нарушении ответственность значительно усиливается.

Увеличилась также верхняя граница штрафа за превышение скорости движения от 20 до 30 км/ч (ч. 2 ст. 18.13 КоАП) — теперь размер штрафа может составить **от 1 до 3 базовых величин**. Превышение скорости движения на 30 км/ч и более (ч. 3 ст. 18.13 КоАП) влечет наложение штрафа уже **от 3 до 10 базовых величин** (выросла нижняя граница штрафной санкции), повторное совершение указанных деяний (ч. 4 ст. 18.13 КоАП) — **от 5 до 15 базовых величин** (также выросла нижняя граница штрафа).

Претерпели изменение нормы ст. 18.14 КоАП «Невыполнение требований сигналов регулирования дорожного движения, нарушение правил перевозки пассажиров или других правил дорожного движения». Законодатель также решил

ужесточить ответственность за повторное совершение таких деяний ввиду неэффективности существующих штрафных мер по отношению к автолюбителям, пренебрегающим одними и теми же правилами дорожного движения более 1 раза в год. Штраф для таких водителей составит **от 2 до 8 базовых величин**. К таким правонарушениям относятся:

— нарушение лицом, управляющим транспортным средством (за исключением водителей транспортных средств оперативного назначения), правил пользования радио- и телефонной связью во время движения;

— нарушение лицом, управляющим транспортным средством, правил перевозки пассажиров или грузов;

— невыполнение лицом, управляющим транспортным средством, требований дорожных знаков или разметки (за исключением выезда на полосу встречного движения) либо нарушение правил расположения транспортных средств на проезжей части, а равно непредоставление лицом, управляющим транспортным средством, преимущества в движении маршрутному транспортному средству, пешеходам, иным участникам дорожного движения.

Эта же статья дополнена ч. 11: «Невыполнение лицом, управляющим транспортным средством, требований сигналов, указаний светофора или регулировщика, за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 ст. 18.15 КоАП (правила проезда железнодорожного переезда), либо нарушение правил проезда перекрестков, совершенные повторно в течение 1 года после наложения административного взыскания за такие же нарушения, влекут наложение штрафа в размере **от 3 до 10 базовых величин**».

Статья 18.17 КоАП «Нарушение правил дорожного движения, повлекшее причинение потерпевшему легкого телесного повреждения, повреждение транспортного средства или иного имущества» также изменилась. Часть 4 названной статьи (в предыдущей редакции звучала так: «Оставление водителем места дорожно-транспортного происшествия, участником которого он является») дополнена словами «в случаях, когда это запрещено законодательными актами».

Изменена санкция ст. 18.20 КоАП. Если ранее за участие в дорожном движении в Республике Беларусь транспортного средства, зарегистрированного за ее пределами, без договора обязательного страхования гражданской ответствен-

ООО «Стройвертикальинвест»
**ПОДГОТОВКА ВОДИТЕЛЕЙ
КАТЕГОРИИ «В»**
Места проведения занятий:
г. Минск, ул. Одинцова, 89 (гимназия № 20)
Старовиленский тракт, 30, каб. 109 (СШ № 37)

**ВСЕ ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ
АВТОШКОЛА**
УНП 101282288

Автомобили:
Ф-Гольф,
Ф-Поло,
Нисан,
Форд Фиеста,
Сеат Ибица,
Пежо 206

10 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ
Запись по адресу:
г. Минск, ул. Одинцова, 89, с 10.00 до 18.30
Старовиленский тракт, 30, каб. 109 с 13.00 до 18.00
Телефон для справок:
+375 17 258-69-40, 203-53-06



ности владельцев транспортных средств, имеющего силу на территории Республики Беларусь, предусматривался штраф в размере, эквивалентном 200 долларам США, то сейчас он составляет **20 базовых величин**.

Серьезные изменения коснулись и ст. 18.22 КоАП «Нарушение правил остановки и стоянки транспортного средства, а также иных правил дорожного движения». Во-первых, она теперь содержит ответственность за совершение повторного в течение года такого же правонарушения — штраф в размере **2 базовых величин**. Во-вторых, введена ответственность за остановку или стоянку грузового автомобиля с технически допустимой общей массой более 3,5 тонны, автобуса, колесного трактора, самоходной машины, прицепа с нарушением ПДД, как отдельного правонарушения, которое повлечет наложение штрафа в размере **5 базовых величин**. Повторное такое же нарушение повлечет наложение штрафа в размере **10 базовых величин**.

Закон вступил в силу **12 января 2011 г.**

Слово — не воробей: обязательства, вытекающие из публичного обещания награды

Сергей ОБСЕЙКО, кандидат юридических наук

На страницах печатных изданий и просто в общественных местах часто можно увидеть объявление о том, что разыскивается утерянная вещь (документы, сбежавшее животное и т.п.). В таких объявлениях содержится просьба вернуть находку хозяину либо предоставить информацию о пропаже за вознаграждение. Но не все знают, что подобное обещание уже создает правовые обязательства. На юридическом языке это называется «публичное обещание награды». Регламентируются данные вопросы гл. 55 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК).

Объявил — «обязал»

Как известно, основным источником возникновения обязательств является договор. Но в некоторых случаях они возникают по другим основаниям:

- из причинения вреда;
- в результате неосновательного обогащения;
- в результате действия в чужом интересе без поручения;
- из игр и пари;
- из односторонних сделок.

Публичное обещание награды как раз является примером последнего случая, когда **обязательство у лица возникает уже только в результате сделанного объявления**. Впро-

чем, сделанное обещание вступает в силу не сразу, а лишь при условии, что кто-либо на него откликнется. Поэтому публичное обещание награды иногда считают односторонней условной сделкой.

Кстати, слово «обязательство» в русском языке раньше звучало как «обвязательство» (ср. бел.: абавязацельства), отсюда видим, что происходит оно от «вязать», «связь». В других языках наблюдается аналогичное явление: нем. Verbindlichkeit, лат. obligatio, польск. zobowiązanie, чешск. zavazek. Таким образом, обязательство — это определенная правовая связь между должником и кредитором.

Объявление о награде должно отвечать определенным требованиям.

Во-первых, **оно должно быть публичным, то есть адресоваться неопределенному кругу лиц**. В противном случае это уже будет оферта¹, которая путем акцепта² откликнувшегося лица превращается в договор. Объявление нельзя считать офертой, так как оно адресовано не определенному кругу лиц, а всем и каждому и сделано под условием. В свою очередь, отклик не является акцептом, поскольку данный результат может быть достигнут неопределенным кругом лиц и каждое из этих лиц имеет право на долю вознаграждения. Публичное обещание награды нельзя также путать с публичной офертой (п. 2 ст. 407 ГК). Последняя тоже адресована неопределенному кругу лиц, но всегда предполагает заключение договора.

Во-вторых, **заявитель должен быть определенным** (необязательно путем указания фамилии,

¹ Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст. 405 ГК).

² Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии (ст. 408 ГК).

имени, отчества, паспортных данных или номера УНП, достаточно указать контактные телефоны). В качестве заявителя может выступать как физическое, так и юридическое лицо, и даже государство в лице соответствующих органов (взять, к примеру, объявление о розыске преступника с обещанием награды).

В-третьих, **должен быть установлен срок исполнения обязательства (выплаты награды)**. Если он не указан, то согласно п. 2 ст. 295 ГК такой срок должен быть разумным; если обязательство не исполнено в разумный срок, заявитель обязан исполнить его в 7-дневный срок со дня предъявления кредитором письменного требования об исполнении.

Теперь остановимся на конкретных нормах ГК о публичном обещании награды.

Согласно п. 1 ст. 925 ГК лицо, объявившее публично о выплате денежного вознаграждения или о выдаче иной награды (о выплате награды) тому, кто совершит указанное в объявлении действие в указанный в нем срок, **обязано выплатить обещанную награду любому, кто совершил соответствующее действие**, в частности, отыскал утраченную вещь или сообщил лицу, объявившему о награде, необходимые сведения. Закон не устанавливает формы объявления: это может быть письменное сообщение в газете, наклеенное на столбе объявление, сообщение по радио или телевидению, в Интернете и т.п.

Действие откликнувшегося на объявление лица должны указывать на **конкретный результат** (отыскание предмета, сообщение необходимых сведений и т.п.). Различного рода советы или рекомендации (если только они специально не запрашивались в объявлении) не подпадают под этот случай.

Обязательство заявителя должно выражаться в имущественной (денежной или иной форме). Различного рода меры морального поощрения в данном случае не достаточны. В соответствии с п. 2 ст. 925 ГК обязанность выплатить награду возникает при условии, что обещание награды позволяет установить, кем она обещана. Лицо, отозвавшееся на обещание, вправе потребовать письменного подтверждения обещания и несет риск последствий непредъявления этого требования, если окажется, что в действительности объявление о награде не было сделано указанным в нем лицом.

Согласно п. 1 ст. 160 ГК сделка, для которой законодательными актами не установлена письменная форма, может быть совершена



устно. Это актуально и для публичного обещания награды. Но в ч. 2 ст. 925 ГК речь идет не о форме сделки, а о доказательстве сделанного объявления. Если объявление было сделано в печати, то для доказательства достаточно предъявить экземпляр издания, если в Интернете — распечатать страницу, если по радио или телевидению — откликнувшееся лицо может представить соответствующую справку о выходе в эфир сообщения, если объявление было наклеено в общественном месте — необходимо представить его оригинал. В остальных случаях для доказательства своих прав откликнувшееся лицо вправе предварительно потребовать от обещавшего письменного подтверждения своих намерений, иначе оно рискует остаться без награды.

«Я согласен на медаль...»

Как гласит п. 3 ст. 925 ГК, если в публичном обещании награды не указан ее размер, он определяется по соглашению с лицом, обещавшим награду, а в случае спора — судом. Закон не обязывает лицо, сделавшее объявление, сразу указывать размер вознаграждения. Оно может определяться позже, в частности, когда откликнувшееся лицо сообщает о том, что готово предоставить соответствующие сведения. В спорных ситуациях на помощь может прийти аналогия: согласно п. 2 ст. 230 ГК размер вознаграждения за находку составляет до 20% стоимости вещи.

С другой стороны, в данном пункте содержится презумпция (то есть предположение) возмездного характера объявления. Фразы в объявлении типа «вознаграждение гарантирую» и т.п. имеют целью скорее побудить окружающих совершить требуемые действия, с юридической же точки зрения оно и так предполагается. Поэтому лицо, сделавшее объявление, не может заявить о том, что рассчитывало на бескорыстную помощь в свой адрес или исключительно меры морального поощрения. В подобном случае у откликнувшегося на объявление лица есть все основания обратиться с иском суд, который и определит размер вознаграждения. Естественно, что истец должен указать ту сумму, на которую он рассчитывает.

Иногда возникает вопрос: можно ли в самом объявлении указать на безвозмездный характер просьбы заявителя либо указать на моральное вознаграждение (например, сообщение по месту работы, статья в газете и т.п.)? Да, можно. Но отношения сторон в данном случае будут регулироваться уже нормами морали, а не законодательства. По крайней мере ГК в данном случае не применим.

Обязанность выплаты награды возникает независимо от того, совершено ли соответствующее действие в связи со сделанным объявлением или независимо от него (п. 4 ст. 925 ГК). Другими словами, **любое обратившееся лицо, знакомо ли оно со сделанным объявлением либо нет, имеет право требовать вознаграждения.**

В ГК, к слову, не содержится каких-либо требований к обратившемуся. Теоретически это может быть как физическое, так и юридическое лицо, хотя трудно представить, как последнее может совершить действия, составляющие предмет обещания, — найти утерянную вещь или сообщить сведения о преступнике (так или иначе эти

действия все равно будут совершены определенными людьми). Что касается физических лиц, то ими могут быть даже малолетние: сделки, направленные на безвозмездное получение выгод, согласно абзацу 2 п. 2 ст. 27 ГК вправе совершать даже лица в возрасте до 14 лет.

В случае если действие, указанное в объявлении, совершили несколько лиц, право на получение награды приобретает то из них, которое совершило соответствующее действие первым. Если действие, указанное в объявлении, совершено двумя или более лицами и невозможно определить, кто из них совершил соответствующее действие первым, а также в случае, если действие совершено двумя или более лицами одновременно, награда между ними делится поровну или в ином размере, предусмотренном соглашением между ними (п. 5 ст. 925 ГК).

Вполне реальна ситуация, когда сразу несколько лиц сообщают необходимые сведения заявителю (например, о месте нахождения угнанного автомобиля или пропавшего ребенка). В этом случае срабатывает принцип первенства. Но в тех случаях, когда определить первенство невозможно (например, двое друзей одновременно заметили разыскиваемую находку), сумма вознаграждения делится между ними. То же самое касается случая, когда невозможно разделить предмет исполнения. Например, заявитель обещает награду тем, кто явился свидетелем преступления; если откликнулось 2 лица и более, это вовсе не умаляет ценность показаний предыдущих свидетелей, либо каждый из них сообщает о своем эпизоде увиденного. При отсутствии соглашения об ином **доли предполагаются равными.** Но соглашением между такими лицами можно определить иную пропорцию. При этом сам заявитель в разделе вознаграждения не участвует.

Согласно п. 6 ст. 925 ГК, если иное не предусмотрено в объявлении о награде и не вытекает из характера указанного в нем действия, соответствие выполненного действия содержащимся в объявлении требованиям определяется лицом, публично обещавшим награду, а в случае спора — судом. Оценку поступивших откликов на предмет соответствия объявлению дает, как правило, сам заявитель. Но он вправе указать основные критерии уже в самом объявлении. Может быть и такая ситуация, когда критерии очевидны. Например, дано объявление о розыске автомобиля, а обратившееся лицо указало на то, что от него осталось в результате ДТП; по-

 <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: odp4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс». УНП 190455049 ЛП №02330/0552775 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>

нятно, что, давая объявление, заявитель имел в виду целый автомобиль, а не останки от него. Если обратившееся лицо не удовлетворила оценка заявителя, оно вправе обратиться с иском в суд.

Кто не успел, тот опоздал

Отмена публичного обещания награды производится в соответствии со ст. 926 ГК, п. 1 которой гласит, что лицо, объявившее публично о выплате награды, вправе в такой же форме отказаться от данного обещания, кроме случаев, когда в самом объявлении предусмотрена или из него вытекает недопустимость отказа или дан определенный срок для совершения действия, за которое обещана награда, либо к моменту объявления об отказе одно или несколько отозвавшихся лиц уже выполнили указанное в объявлении действие. Таким образом, **односторонняя сделка (выдача обещания) может быть прекращена по следующим основаниям:**

- давшее обещание лицо вправе в такой же форме отказаться от обещания. Но предполагается, что до этого момента никто не откликнулся;
- истек срок действия обещания;
- кто-либо уже совершил необходимые действия (сообщил нужную информацию или передал найденную вещь). Следует обратить внимание, что в этом случае заявитель не обязан оповещать всех о том, что его объявление потеряло актуальность. Достаточно, чтобы к моменту обращения очередного лица тре-

буемое действие было уже выполнено кем-то другим.

Однако отмена публичного обещания награды не освобождает того, кто объявил о награде, от возмещения лицу, отозвавшемуся до отмены публичного обещания награды, расходов, понесенных им в связи с совершением указанного в объявлении действия, в пределах указанной в объявлении награды (п. 2 ст. 926 ГК). Таким образом, если в первом и в третьем случаях, указанных выше, какое-либо лицо не знало о прекращении обещания, то **у заявителя возникает обязанность возместить произведенные обратившимся лицом расходы** (но не выплатить вознаграждение). Размер расходов обязан доказать лицо, требующее их возмещения. Однако в любом случае их размер не может превышать размера награды.

В п. 2 ст. 926 ГК речь идет о размере указанной в объявлении награды. Если этот размер не указывался, то данную норму необходимо толковать расширительно и исходить из размера фактически выплачиваемого вознаграждения. Например, если лицо, первым сообщившее необходимые сведения, и заявитель договорились о сумме 100 тыс. руб., а фактические расходы второго корреспондента 10 тыс. руб., то первому подлежит выплате сумма 90 тыс. руб., второму — 10 тыс. руб.

Надеемся, уважаемые читатели, что наша статья поможет вам в определенной ситуации поступить в соответствии и с нормами морали, и с нормами закона. Искренне желаем вам также никогда ничего не терять, а только находить!

Аменхотепы и недотепы, или Неужели мы глупее древних египтян?

Глеб ГОНЧАРОВ, юрист

С тех пор как в республиках Советского Союза было разрешено частное предпринимательство, прошло без малого четверть века. За эти годы мы хорошо успели познакомиться со структурами, которые народ прозвал «финансовыми пирамидами». У каждого из нас на памяти такие фирмы с благозвучными названиями, как «МММ», «Хопер-Инвест», «Тибет», сжевавшие чуть ли не всю Россию, или «Мыза», «Новая генерация» и «Сюзетта», которые вдоволь попаслись на белорусских лугах. Тем удивительнее, что и сегодня наши граждане умудряются весело наступать на те же грабли.

Не так давно суд Партизанского района г. Минска закончил рассмотрение одного из самых громких за последнее десятилетие уголовных дел об очередной финансовой пирамиде. На скамье подсудимых оказалась группа из 10 человек. Все они были гражданами Беларуси и людьми с высшим образованием. Однако самое главное — то, что они являлись великолепными психологами и смогли применить на практике тот метод, который многим известен под названием «нейро-лингвистическое программирование». Проще говоря, они умели шикарно заговаривать зубы и влезать в душу.

Нам не хочется оглашать имена преступников и потерпевших, потому что суть мошенничества, жертвами которого стали 1 674 человека, а банковские счета организаторов пирамиды пополнились почти на 2 миллиона долларов США, ясна и без того.

Примерно с 1997 года подсудимые начали активно регистрировать коммерческие организации, направленные, как сказал бы Остап Бендер, «на сравнительно честный отъем денег у населения». В желании быстро обогатиться нет ничего дурного. Но каждый, кто хочет, чтобы жертва, не задумываясь о последствиях, отдавала ему свои кровные, должен придумать для своей фирмы строгое наукообразное название. Поэтому нет ничего удивительного, что и в нашем случае предприятия как на подбор именовались «очень умными» словами: «Экономклуб», «Энерджиклуб», «Бизнесклубастрон» и т.п. Эти структуры впивались в горло стране постепенно. Их шествие началось от границы — из Гродно и Бреста. И только позже, убедившись в своей безнаказанности, мошенники медленно двинулись на восток, опутав чуть ли не каждый областной и районный центр.

Свидетели рассказывали в суде, как действовали работники пирамиды. По всей стране ими арендовались помещения для проведения так называемых «информационных семинаров». Именно так назывались сборища, на которых оболванивали людей. В богато убранном зале играла громкая размеренная музыка. Вышедший на сцену одетый с иголки менеджер начинал хлопать в ладоши, задавая ритм. Этот однообразный такт подхватывали другие такие же «менеджеры», сидевшие по периметру зала. Постепенно люди теряли контроль над собой и тоже начинали ритмично аплодировать. Затем внезапно зажигался верхний свет и еще один работник фирмы, пожилой и солидный, обращаясь к каждому из присутствующих, красноречиво читал лекцию, содержание которой можно было выразить двумя простыми фразами: «Человек не имеет права быть бедным



и больным! Вы тоже можете стать богатыми и здоровыми!».

Здесь я на секунду прервусь и обращаю внимание читателей на то, что, как бы деятельность по отъему денег не называлась — финансовой пирамидой, лохотроном, ваучеризацией или «Обществом по получению стабильно высокой прибыли из источника, не подлежащего разглашению» (да-да, когда-то было и такое!), — она всегда должна отвечать нескольким принципам, которые и составляют суть нейро-лингвистического программирования.

Человека надо зазомбировать! Именно для этого применяются музыкальные ритмы, резкие перепады освещенности, любое, даже самое бессмысленное групповое действие, как, например, массовые аплодисменты. вспомните, насколько умело применяли такие методы Кашпировский и Чумак, или как в Японии разразился скандал, когда выяснилось, что умело подобранное сочетание цветов в мультфильме «Покемоны» вызывает эпилептические припадки у детей.

А еще один принцип зомбирования состоит в том, что человеку надо задать 5 вопросов подряд, на которые он с чистой совестью ответит «да». После этого ему **психологически невозможно на 6-й вопрос ответить «нет»**. Поэтому,

обращаясь к залу, лектор и вопрошал у каждого: «Вы хотите много зарабатывать? Вы хотите иметь много денег, чтобы ваши дети ни в чем не нуждались?». Ну, и какой нормальный человек откажется от этого? А когда организаторы пирамиды включали на сцене огромный лазерный экран, по которому чередой бежали цифры, и объясняли, что самая маленькая цифра — это взнос, который немедленно надо внести на счет фирмы, а самая большая — это завтрашняя гарантированная прибыль, то никто не мог противиться искушению.

Посетителей сразу же заставляли подписать договор, по которому клиент должен передать фирме от 500 до 1 500 долларов США. При этом условия были жесткими — на все про все отводилось несколько часов. Самое удивительное, что люди, ставшие жертвами мошенников, хоть и говорили, что попали в тяжелую жизненную ситуацию, хоть и жаловались на отсутствие финансов, но умудрялись мгновенно, буквально за одну ночь, находить средства. Одни занимали у родни и знакомых, другие продавали и закладывали вещи, третьи, наверное, самые нищие, доставали из кубышки заначку.

И вот с этого момента мое сочувствие к потерпевшим невольно начинает бледнеть. Если до

этого они рисковали только личными деньгами, то, перечислив взнос на банковский счет пирамиды либо вручив его организатору наличными без всякой квитанции, узнавали: **прибыль будет капать в карман не от этого взноса, а от взносов тех бедолаг, которых потерпевший приведет в организацию.** В этом-то и заключалась суть пирамиды. Мне кажется, что любой человек, получив такое предложение, должен немедленно бежать в милицию. Ведь фактически это призывает стать таким же мошенником и наживаться на своих знакомых.

«Уж лучше грешным быть, чем грешным слыть», — писал Шекспир. И лично я мог бы понять потерпевших, если бы они действительно зарабатывали в пирамиде. Но организаторы совершенно не собирались кормить всю толпу оголодавших пайщиков. А потому большинство жертв прослыли грешными и испортили отношения со своими близкими, не получив взамен ни копейки. Тут-то и вспомнишь еще один афоризм, автором которого был Илья Ильф: «И он продал свою бесценную душу дьяволу за 3 рубля».

Да, были люди, которые прозревали и уже на следующий день бежали к «менеджерам» с просьбой вернуть взнос. Но всегда находились очень уважительные отговорки, а если клиент настаивал, то ему показывали пункт договора, в котором было сказано, что **покинуть организацию можно, но взнос при этом не возвращается.** Казалось бы, чего еще ждать? Ведь подобный наглый отказ недвусмысленно показывает, что человек попал в лапы мошенников. Вот он — повод обратиться к следователю или подать в суд иск о возврате неосновательно приобретенного имущества.

Такой шаг реально помог бы всем выскочить из этого беличьего колеса с минимальными потерями. Но общее равнодушие привело к тому, что создатели пирамиды целых 6 лет вплоть до 2003 года жировали на деньгах не самых богатых и, наверное, не самых плохих людей. А потом, когда государство заинтересовалось деятельностью новоявленных мавроди, оказалось, что денежек-то и нет! Какая-то часть их была проедена в дорогих ресторанах, какая-то пошла на оплату аренды залов для «семинаров», а значительная часть, как выяснилось в суде, была переведена в швейцарские банки, откуда вытащить их будет невозможно, хотя бы потому, что между Беларусью и Швейцарией договора о правовой помощи нет.

Почти 4 года велось следствие, год длился суд, материалы дела составили 115 томов, и это

еще не конец. По словам ответственного сотрудника суда Партизанского района г. Минска, никто сейчас не может дать гарантии, когда приговор вступит в законную силу — через месяц или через 2 года, потому что осужденным, их адвокатам, прокурорам и потерпевшим надо дать время изучить дело и подать кассационные жалобы. А уголовной коллегии Минского городского суда как долго придется вникать в него?

Да, преступники приговорены к реальным срокам лишения свободы — от 5 до 9 лет. Всем в качестве дополнительной меры наказания назначена конфискация имущества. Двое обвиняемых освобождены от уголовной ответственности в связи с истечением срока давности. Иски потерпевших о возмещении материального и морального вреда удовлетворены.

А дальше-то что? Ведь конфискованное имущество уходит в доход государства. Значит, у потерпевших остается только одна возможность: получить на руки исполнительные листы и отправить их в колонии, где мошенники будут отбывать срок, молясь при этом, чтобы и за решеткой они зарабатывали столько же, сколько на воле.

Это дело наглядно показывает, что финансовая пирамида всегда строится на жадности одних и беспринципности других. Но я далек от того, чтобы хоть в чем-то упрекать правоохранительные органы. В любом правовом государстве преступление должно быть наказано, однако вместе с тем государство должно четко дать понять гражданам, которые теряют деньги в подобных махинациях: **ответственность за собственное разгильдяйство каждый несет сам!** Если ты добровольно, без принуждения, отдал кому-то свои кровные копейки в надежде стать Рокфеллером, то не жалуйся, если тебя обвели вокруг пальца. Государство не должно покрывать добровольные спекулятивные сделки. Бесплатного сыра теперь не бывает даже в мышеловках.


И потом: люди, задумайтесь! Если кто-то говорит, что научит вас легко получать большие деньги, то у каждого здравомыслящего человека должен возникнуть вопрос: «А почему щедрый коммерсант так беспокоится именно о моем благосостоянии? Неужели ему самому деньги не нужны?»

Пирамиды начали строить в Древнем Египте. Но уже египтяне знали: лежат в пирамидах Аменхотепы, а строят их недотепы. Для простого человека блаженства в пирамиде нет! Так неужели мы дурнее древних египтян?

Когда у мамы закончится контракт?

Ирина ФЕДОРОВА, заместитель главного редактора журнала «Кадровик. Управление персоналом»

Контрактная форма найма за последние годы приобрела массовый характер, подавляющее большинство из нас уже много лет работает по срочному трудовому договору. Однако вопросов, касающихся условий заключения, продления и прекращения срока действия контракта, хватает, особенно у лиц, не подпадающих под общее правило. К таковым, к примеру, относятся беременные женщины, а также молодые мамы.

 *Добрый день, уважаемая редакция! Работаю в коммерческой организации уже 2-й год. Через 2 месяца ухожу в отпуск по беременности и родам. Мой контракт истекает, а руководство предлагает продлить его срок всего лишь на год. Правомерно ли это? Слышала, что до окончания отпуска по уходу за ребенком до достижения им возраста 3 лет уволить меня нельзя. Или это правило распространяется только на государственные организации?*


Начнем с того, что контракт с вами продлевают на год вполне правомерно. Но не стоит пугаться раньше времени. Дело в том, что ваш малыш еще не родился и наниматель пока **обязан продлить с вами контракт только на период беременности**. В принципе, для нанимателя нет никакой разницы, заключить ли с вами сейчас контракт на 3 года или продлевать его в следующем году, когда ребенок уже родится. Единственная ситуация, когда наниматель не обязан продлевать контракт с работницей в дальнейшем, — в случае смерти ребенка (чисто гипотетически).

Однако у вас все обязательно будет хорошо, малыш родится в срок, и будет радовать маму отличным здоровьем. Через год, когда подойдет срок окончания вашего контракта, ему будет уже почти год. Контракт обязательно продлят как минимум до достижения ребенком возраста 3 лет. Наш совет: поговорите с нанимателем о том, что в следующем году вам будет нелегко вырваться из дому, чтобы подписать документы о продлении контракта, поэтому попросите продлить его сразу на 3 года. Обычно беременным не отказывают просто из прихоти, ведь организация ничего не теряет.

Когда ребенку исполнится 3 года, с вами **все равно обязаны будут продлить контракт до достижения малышом возраста 5 лет**. Так что вы спокойно сможете выйти на работу, восстановить после перерыва свои рабочие навыки и не беспокоиться о поиске новой работы.


Максимальный срок контракта может составлять 5 лет, так что обратите внимание, когда с вами должны заключить новый контракт, а не продлить старый. Внимательно читайте новый контракт. В соответствии с законодательством он должен быть заключен на тех же условиях, что и прежний, если вы с нанимателем не достигли соглашения об изменении каких-то конкретных пунктов.

Так что, бояться вам нечего — пока вашему ребенку не исполнится 5 лет, уволить вас в связи с истечением срока контракта вас не могут.

 *Здравствуйте! У меня сложилась следующая ситуация. Моей дочери 4 года и 11 месяцев. Контракт со мной заканчивается, и наниматель не хочет его продлевать, мотивируя это тем, что ребенку уже почти 5 лет, и заключать контракт сроком на 1 месяц глупо. Прав ли наниматель?*

Нет, наниматель обязан продлить с вами контракт даже в том случае, если вашей дочери 5 лет исполнится на следующий день после заключения нового контракта. Более того, контракт нельзя заключить на срок в 1 месяц. В соответствии с действующим законодательством **минимальный срок контракта — 1 год.**


Если наниматель все-таки не продлевает с вами контракт, вам необходимо обратиться в инспекцию по труду в вашем городе. С собой вам необходимо иметь паспорт, свой экземпляр контракта и свидетельство о рождении ребенка (а лучше еще и несколько копий всех этих документов). И не переживайте понапрасну, ваше дело беспроигрышное.

 *Уважаемая редакция! У нас в семье сложилось так, что в отпуске по уходу за ребенком находится не мама. В связи с этим у меня возник такой вопрос: если в отпуске по уходу за ребенком сидит не мама, а папа или бабушка, распространяется ли на них правило о том, что контракт должен быть продлен до достижения ребенком возраста 5 лет?*

Ваша ситуация не такая уж и редкая в нашей стране. Сегодня уже многие папы смотрят за малышами, а мамы выходят на работу.

Что касается папы, находящегося в отпуске по уходу за ребенком, тут все просто — **все гарантии, положенные маме, распространяются и на него.** С папой точно так же обязаны продлевать контракт до достижения ребенком возраста 5 лет. А вот с бабушкой сложнее. Если бабушка еще молодая и на пенсию не собирается, тогда контракт будет продлеваться. Но если она уже пенсионерка или достигнет пенсионного возраста во время отпуска по уходу за ребенком до достижения им 3 лет, то никто не заставит нанимателя продлевать с ней контракт, если он сам не изъявит такое желание.

В случае с бабушкой вам стоит помнить, что гарантии предоставляются не только тому, кто ухаживает за ребенком. Для лиц предпенсионного возраста тоже есть льготы. Срок действия контракта с работником предпенсионного возраста (женщины — 53 года, мужчины — 58 лет), добросовестно работающим и не допускающим нарушений трудовой и исполнительской дисциплины, определяется не менее чем до достижения общеустановленного пенсионного возраста (женщины — 55 лет, мужчины — 60 лет) и получения им права на пенсию по возрасту.

 *Уважаемая редакция! Со мной на работе после выхода из декретного отпуска, как положено, продлили контракт до достижения ребенком возраста 5 лет. Но я нашла другую работу. Там меня значительно больше устраивает режим работы, да и зарплата там выше. Директор говорит, что не может отпустить меня по соглашению сторон, потому что его накажут за то, что уволил меня до достижения ребенком возраста 5 лет. Так что же, я обязана отработать в этой организации 2 года?*

Конечно, нет! Если вы сами изъявляете желание уволиться и ваш наниматель готов вас отпустить, то **законодательство не содержит запрета на увольнение по соглашению сторон** до достижения ребенком возраста 5 лет. Это всего лишь социальная гарантия, которая помогает маме маленького ребенка чувствовать большую уверенность в завтрашнем дне. Обсудите это с директором, напишите заявление, в котором укажите дату, с которой вы хотите уйти (и вас готовы отпустить), директор подпишет заявление и издаст приказ о вашем увольнении. В дальнейшем проблем у организации не будет.

Хочу обратить ваше внимание на то, что если вы, написав заявление, вдруг передумаете увольняться, у вас могут возникнуть проблемы. Аннулировать договоренность можно будет только в случае согласия нанимателя. Так что не спешите, взвесьте все еще раз. Кстати, когда вас примут на новую работу контракт, с вами все равно будут обязаны заключить как минимум до достижения ребенком возраста 5 лет.

В заключение, уважаемые читатели, предложим вам перечень документов, которые регулируют контрактные отношения:

— Декрет Президента Республики Беларусь от 26.07.1999 № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины»;

— Указ Президента Республики Беларусь от 12.04.2000 № 180 «О порядке применения Декрета Президента Республики Беларусь от 26 июля 1999 г. № 29»;

— Положение о порядке и условиях заключения контрактов нанимателей с работниками, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.09.1999 № 1476;

— постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.06.2008 № 4 «О практике рассмотрения судами трудовых споров, связанных с контрактной формой найма работников».

Долевое строительство жилья: проблемы и перспективы

*Олег ШЕЛКОВ, профессор кафедры юридических дисциплин
факультета внутренних войск
УО «Военная академия Республики Беларусь»*

Одной из самых распространенных форм разрешения жилищной проблемы на сегодняшний день является долевое строительство жилья, которое в последнее время получает все более широкое распространение. Его суть, если вкратце, заключается в привлечении строительными компаниями средств граждан (дольщиков), за счет которых и будет построен новый дом.

Данный вид строительства жилья обладает рядом плюсов. Далекое не каждая семья способна сразу оплатить полную стоимость квартиры, поэтому при долевом строительстве граждане получают возможность покупки жилья в рассрочку на несколько лет вплоть до непосредственной сдачи объекта. По окончании строительства дома квартиры переходят в собственность граждан-дольщиков. К тому же, учитывая тот факт, что цены на квартиры в готовом доме гораздо выше, чем в строящемся, долевое строительство — это, несомненно, выгодное вложение средств.

Следует отметить, что сегодня желающих заключить договоры долевого строительства среди очередников немного, поскольку это недешево — **стоимость строительства жилья долевым способом колеблется в среднем от 1 200 до 1 500 долларов за кв.м.** Кроме этого, дольщики серьезно рискуют своими деньгами, «замораживают» их на 1–2 года. Следует согласиться с тем, что «на стадии строительства объекта нельзя сказать, какого он будет качества, в какую в конечном итоге цену он обойдется доль-

щику, будет ли он построен в сроки, указанные в договоре, и будет ли он вообще построен»¹.

Тем не менее участники долевого строительства не хотят ждать в очереди десятилетия и готовы рисковать, строить жилье по большей цене, чем в ЖСК. Очевидно, что государство должно поддержать таких людей и такой способ строительства жилья.

Нормативная база

С целью активизации участия граждан в долевом строительстве и для его детальной регламентации был принят Указ Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» (далее — Указ № 396). Данным нормативным правовым актом были введены жесткие ограничения в части сохранения неизменной стоимости жилья в процессе его строительства. В результате большинство застройщиков ушли с рынка, так как потеряли к нему коммерческий интерес. Соответственно, предложение строящихся квартир резко уменьшилось, что привело к повышению цен на вторичном рынке жилья. Кроме этого, граждане были лишены возможности приобретения комфортного жилья с рассрочкой оплаты на период строительства.

Поэтому впоследствии был принят Указ Главы государства от 31.01.2008 № 55 «О некоторых вопросах долевого строительства» (далее — Указ № 55), создающий более благоприятные условия для застройщиков, в первую очередь — возможность получения прибыли при долевом строительстве. Требование об ограничении прибыли 5% при строительстве жилья было оставлено только для граждан, нуждающихся в улучшении

¹ Булатецкая, Е. Потребитель предпочитает рисковать / Е. Булатецкая // Недвижимость Белоруссии. — 27 сент. 2010. — № 38. — С. 1.

жилищных условий. Для граждан, не нуждающихся в улучшении жилищных условий, застройщикам разрешалось закладывать стоимость жилья, достаточную для обеспечения необходимой рентабельности строительного производства.

В числе других нововведений Указа № 55 было сокращение количества документов, необходимых для начала сбора средств с дольщиков, упрощение порядка согласования цены с дольщиком, упрощение порядка передачи построенных квартир дольщикам, оплатившим полностью их стоимость, возможность расторгать во внесудебном порядке договоры создания объекта долевого строительства с недобросовестными участниками данного процесса, снятие с юридических лиц запрета на продажу в течение 3 лет жилья, построенного ими долевым способом.

Указом № 396 были утверждены **Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства**, которыми регулируются отношения по привлечению денежных средств граждан, ИП и юридических лиц для долевого строительства, а также устанавливаются гарантии защиты прав, законных интересов и имущества сторон договора. Условиями такого договора предусматривается, что гражданин или юридическое лицо принимает доленое участие в строительстве конкретного жилого дома путем вложения денежных средств, а застройщик на привлеченные им денежные средства собственными силами или с привлечением третьих лиц осуществляет строительство. По окончании строительства гражданин, исходя из суммы вложенных денежных средств, получает в собственность квартиру.

В целях защиты интересов как застройщиков, так и дольщиков, а также совершенствования порядка осуществления долевого строительства многоквартирных жилых домов в Указе № 396 изложен примерный договор создания объекта долевого строительства, включающий:

- предмет договора;
- сроки строительства многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости;
- порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства;
- цену объекта долевого строительства;
- порядок расчетов;
- права и обязанности сторон;
- порядок изменения, дополнения и расторжения договора;
- ответственность сторон.

Однако, несмотря на столь детальную регламентацию отношений между дольщиком и застройщиком, в Республике Беларусь от случая к случаю появляются пострадавшие от действий недобросовестного застройщика. Малоприятных случаев в Минске и других городах зафиксировано немало, нередко это приводит к возбуждению уголовных дел.

Таким образом, перспективу решить квартирный вопрос, вступив в доленое строительство, не назовешь полностью безопасной. И хотя этот сегмент рынка строительства жилья сегодня активно развивается, правовые «пробелы» до сих пор волнуют будущих собственников жилья. Мало того, что в настоящее время никто не застрахован от того, что не натолкнется на недобропорядочного заказчика, оформляющего на одно и то же помещение нескольких дольщиков или постоянно повышающего якобы «фиксированную» стоимость жилья, так еще и в случае банкротства компании вернуть вложенные инвестиции будет весьма проблематично. И даже подписание договора долевого строительства не всегда спасает от возможных рисков, особенно если в тексте документа не прописать малейшие детали, вплоть до штрафных санкций.

Следовательно, и инвестор, и застройщик должны быть готовы к встрече с некоторыми проблемами. Практика активного применения договора долевого строительства говорит о том, что «при их заключении и исполнении возникает большое количество вопросов, с которыми инвесторы, застройщики и подрядчики вынуждены все чаще обращаться в суд»². А как показывает анализ судебной практики, **значительная часть споров порождается как нарушением тех или иных норм законодательства, так и их отсутствием или несовершенством.**

Мы, изучив практику заключения и исполнения таких договоров, предлагаем возможные пути устранения правовых проблем в процессе создания объектов долевого строительства.

Побольше конкретики

Во-первых, при заключении договора долевого строительства нужно обращать внимание на следующие принципиальные нюансы.

Необходимо четко описать объект долевого строительства, так как если он не согласован, то и требовать его невозможно.

² Доленое строительство ждет специального закона (Материалы круглого стола) // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2010. — № 9. — С. 32.

Все обязательства должны содержать **четкие сроки исполнения**, причем не только строителя, но и передачи объекта от застройщика к дольщику. Иногда бывает, что по зданию подписан акт приемки в эксплуатацию, но до передачи объекта инвесторам проходит достаточно много времени. Это может быть связано со многими обстоятельствами, в частности, с тем, что дом сдан со значительными недоделками, или у застройщика возникли проблемы с оформлением документов, проведением технической инвентаризации объекта, регистрацией здания как объекта недвижимости.

Надо **определить окончательную стоимость объекта**, либо оговорив ее в абсолютной сумме, либо закрепив четкий порядок ее определения. Следует иметь в виду, что в настоящее время законодатель предлагает застройщику зафиксировать цену, причем в белорусских рублях, и в качестве единственного возможного варианта индексации предлагает учитывать в процессе строительства изменение индекса строительно-монтажных работ, который сегодня оторван от валютного курса и отражает лишь ситуацию внутри строительной отрасли.

Необходимо отметить, что в договоре долевого строительства обязательно должны быть прописаны **меры ответственности и порядок разрешения споров**. Причем, как отмечают юристы-практики, «чем детальнее стороны договора долевого строительства описывают пути разрешения споров, которые могут возникнуть при исполнении договора, тем вероятнее в последующем исключается возможность различного толкования условий договора в части обязательств сторон и применения общих условий, регулирующих исполнение обязательств»³.

Что касается ответственности сторон, то Указ № 396 устанавливает неустойку при просрочке исполнения своих обязательств как застройщиком, так и дольщиком. Но, на наш взгляд, размер санкции в настоящее время крайне мал. За каждый день просрочки он составляет 0,365% годовых от суммы просроченной задолженности и 3,65% от суммы внесенных платежей в случае нарушения срока передачи объекта дольщику. Очевидно, что такая сумма не покроет потери ни дольщика, ни застройщика и, следовательно, не является побудительным мотивом к своевременному исполнению взаимных обязательств.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТОЛИЦА XXI век
Стандарт НЕМИГА пр. Победителей-5, 223
• Приглашаем на работу риэлтеров и агентов.
www.st-xxi.by | info@st-xxi.by
ПОКУПКА ПРОДАЖА АРЕНДА
(017) 203-51-97
(029) 603-19-89
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
(017) 203-37-53
(029) 770-05-59
(029) 633-07-32
Ліц. №02240/0009958 09.07.2020 г. 2015 г. МЮ РБ, Рэсп. услугі ООО «Століца 21 век» УНП 193315482

Таким образом, для застройщика и особенно для дольщика основной способ обезопасить себя от возможных рисков — это внимательно относиться к условиям договора. Когда предусмотрены четкие меры ответственности за неисполнение застройщиком принятых на себя обязательств, внятные механизмы их применения, то инвестор находится в куда более защищенном положении. Следует понимать, что обязательства, не подкрепленные мерами ответственности, на практике являются пустыми словами и носят, скорее, декларативный характер.

Обезопасит регистрация

Во-вторых, по поводу проблемы наличия прав нескольких дольщиков на одно помещение необходимо отметить следующее. В соответствии с гражданским правом **лицо, первым оформившее право собственности на объект, и будет являться его собственником**. Что касается других соинвесторов, то они могут требовать только возврата инвестиций и компенсации убытков, а также попытаться вменить виновным лицам попытку мошенничества.

Для исключения возможности заключения застройщиком договора с несколькими дольщиками на один объект целесообразно ввести институт регистрации сделок долевого строительства. С этой целью нужно внести необходимые дополнения в ст. 9 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

³ Миколенко, Т. А. Некоторые особенности гарантии качества в договоре долевого строительства / Т. А. Миколенко // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 2010. — № 9. — С. 53.

При этом следует учесть опыт правового регулирования, имеющийся в этой сфере в других странах. Так, например, в России для эффективной реализации Федерального Закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» постановлением Министерства юстиции от 09.06.2005 № 82 была разработана и утверждена Инструкция об особенностях государственной регистрации договоров долевого строительства, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого строительства. Однако, как отмечает практикующий юрист Ю. Хачатурян, зарегистрировать договор долевого участия, архисложно. Точнее, «сложно зарегистрировать первый договор долевого участия. Ведь к пакету документов, которым он должен сопровождаться, предъявляются особые требования. Фактически при регистрации первого договора согласовывается его форма или шаблон, по которому он будет заключаться с другими дольщиками. И если застройщику удастся зарегистрировать договор с первым дольщиком, то дальше все будет значительно проще»⁴.

Как быть с кредитами?

Серьезным препятствием для участия граждан в долевом строительстве является отсутствие законодательного закрепления норм о допустимости получения дольщиком льготных кредитов для строительства жилья. Минский городской исполнительный комитет в 2009–2010 гг. принимал решение о возможности получения гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий и участвующими в долевом строительстве жилья, льготного кредита (под 5% годовых) для строительства квартир. Но в настоящее время п. 1.10 Указа Президента Республики Беларусь от 14.04.2000 № 185 «О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений» установлено, что льготный кредит предоставляется по спискам, составленным с соблюдением очередности граждан, нуж-

ОАО «10 УНР-инвест»
предлагает принять участие в строительстве

+375 (17) 286-35-51
+375 (44) 766-84-84
+375 (33) 666-84-84
www.UNR10.by

Энергоэффективный

ЖИЛОЙ ДОМ

станция метро «Уручье»

УНР 191099573 Разрешение на строительство №2-206Ж-004/10 от 31.05.2010

дающихся в улучшении жилищных условий. Соответственно, банк требует от дольщиков документы о том, что все, кто стал в очередь раньше дольщика, не хотят строиться в доме, который он выбрал. Только как это решить технически, если перед тобой в очереди несколько десятков тысяч человек, еще никто не придумал.

На наш взгляд, целесообразно скорректировать вышеупомянутую норму и **дать возможность предоставления дольщикам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, льготного кредита без учета их очередности в соответствующих списках.** Необходимо принимать во внимание то, что дольщиками они стали, получив информацию из проектной декларации о долевом строительстве, открыто опубликованной в СМИ, в том числе на сайте Мингорисполкома. При этом следует иметь в виду, что, несмотря на повышенную комфортность и, соответственно, повышенную стоимость жилых домов, строящихся по договорам долевого участия,

⁴Хачатурян, Ю. Договор долевого участия в строительстве: сложности составления и регистрации / Ю. Хачатурян // Жилищное право. — 2010. — № 8. — С. 49.

льготный кредит предоставляется из расчета стоимости жилья типовых потребительских качеств, что значительно ниже стоимости долевого строительства.

Главное — репутация застройщика!

Прежде чем заключить инвестиционный договор на начальном этапе долевого строительства, следует изучить документы застройщика и уточнить, сколько лет он работает на строительном рынке, сдавал ли он уже жилые дома, в какие сроки выполнял свои обязательства по другим проектам.

Если в вашем городе уже много лет работает строительная компания, имеющая ряд успешно реализованных объектов, это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор. Отсутствие же у компании реализованных объектов в области строительства — по меньшей мере повод для раздумий относительно способности компании завершить проект. При этом лучше заключать договор непосредственно с застройщиком, иначе говоря, приобретать квартиру по договору «из первых рук», минуя посредников.

На наш взгляд, сегодня можно доверять свои сбережения таким фирмам, как ОАО «Минскпромстрой», ОАО «10 УНР-инвест». С другой стороны, сегодня хорошо известны также и «проблемные» застройщики (их список можно найти на сайте Мингорисполкома). Такие компании путем лишения лицензии должны раз и навсегда утратить возможность осуществлять мошеннические действия в отношении потребителей.

Застрахован — значит защищен

У нас, к сожалению, до настоящего времени не прижилась идея обязательного страхования возможных рисков при долевом строительстве жилья. Несколько лет тому назад законодатель вводил обязательное страхование ответственности застройщика по договорам долевого строительства, но потом от этого отказался, поскольку затраты застройщиков по страхованию своей ответственности увеличивали стоимость строительства. Поэтому сегодня можно говорить лишь о добровольном страховании.

Следовательно, финансовая защита рисков участников долевого строительства в настоя-

ОАО «Минскпромстрой» приглашает к участию в долевом строительстве

МАГАЗИНА НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ

в многоэтажном жилом доме
(г. Минск, микрорайон Масюковщина-5,
напротив дискаунтера «На недельку»)

**Общая площадь 1 054,3 м².
Стоимость 1 м² — 4 600 000 руб.**

Тел.: (017) 283 15 78; 283 15 88

УНП 100064639, лиц. № 02250/0464229, выд. Мин. архитектуры и строительства, действительна до 15.03.2014.

щее время отсутствует. На наш взгляд, **законодатель должен вернуться к требованиям об обязательном страховании ответственности сторон договора долевого строительства жилья.**

Административная ответственность — тоже хороший стимул

С целью защиты прав и интересов граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья, необходимо установить административную ответственность за нарушение требований законодательства об участии в строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости по аналогии с соответствующими нормами российского законодательства. В частности, **административная ответственность должна наступать в следующих случаях:**

— при привлечении денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных жилых домов лицом, не имеющим права на это в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;

— в случае опубликования в СМИ и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации, содержащей недостоверную информацию;

— при непредставлении в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов строительства, необходимой отчетности, а равно предоставление отчетности, содержащей недостоверные сведения.

Реклама только достоверная!

В долевом строительстве существуют методы, посредством которых инвестиционно-строительные компании привлекают граждан к участию. Речь в данном случае идет об организационно-правовых основах рекламной деятельности на строительном рынке, которая, как указывается в юридической литературе, «зачастую оказывается весьма далекой от доброспорядочности»⁵. Рекламные объявления фирм-застройщиков ориентируют людей на заключение так называемых инвестиционных договоров, которые, по сути, подтверждают только факт соучастия в строительном проекте. При этом инвесторы разделяют с главным инвестором и застройщиком все риски, связанные с экономическим провалом и возможным банкротством.

В этой связи необходимо отметить, что организационно-правовой формой договора могут быть только договоры участия в долевом строительстве. Все другие формы договоров не основаны на текущем законодательстве и зачастую являются средством для разного рода мошеннических действий.

Что касается рекламной кампании по привлечению к строительству инвесторов, то представляется необходимым **запретить рекламу объектов, на возведение которых у застройщиков нет обязательных разрешительных документов**. Это может усилить контроль над недобросовестными застройщиками, поскольку нельзя будет начинать кампанию по сбору средств с населения, не подготовив проект, стройплощадку и не вложив в строительство значительных собственных или кредитных средств.

Сначала товарищество, потом ввод в эксплуатацию

К слову, в дальнейшем с учетом распространенности и социальной значимости долевого участия граждан и юридических лиц в строительстве жилья, законодателю следовало бы подумать о внесении соответствующих статей, регулирующих данный договор, в Гражданский кодекс Республики Беларусь. Кроме того, правильно было бы в действующем законодательстве о защите прав потребителей установить особый

правовой режим защиты прав дольщика в договоре создания объекта долевого строительства.

А чтобы не возникло трудностей по окончании строительства жилого дома, дольщику также нужно вооружиться правовыми знаниями. Итак, в течение 2 месяцев со дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию после его государственной регистрации и при условии полной уплаты дольщиком стоимости построенного жилья застройщик обязан передать документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства, комплект ключей от помещений и документы на установленное оборудование. Не позднее 3 месяцев со дня получения документов и ключей дольщик должен оформить на себя право собственности на построенное помещение.

Кроме этого, следует иметь в виду, что во исполнение Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» в соответствии с решением Мингорисполкома от 23.02.2003 № 206 в столице в настоящее время запрещены ввод в эксплуатацию и регистрация жилых домов долевого строительства без создания товарищества. В связи с этим все жилые дома, строящиеся за счет средств дольщиков — физических и юридических лиц, — будут передаваться в эксплуатацию вновь созданным и зарегистрированным товариществам собственников. При этом дольщик (инвестор) обязан принимать активное участие в создании и деятельности такого товарищества собственников.

В целом, рассуждая о дальнейших перспективах долевого строительства жилья, можно смело предположить, что его объемы с каждым годом будут увеличиваться. В будущем долевого строительства мы смотрим с оптимизмом. Еще раз подчеркнем, что **необходимо продолжать работу по совершенствованию законодательства в данной сфере**.

Долевое строительство необходимо для потенциальных инвесторов, так как это — выгодные инвестиции и решение жилищных проблем. Необходимо и полезно оно и для застройщиков (строительных организаций), поскольку обеспечивает их выгодными заказами, стимулирует профессиональный рост и формирует высокий уровень социальной ответственности.

⁵ Братановский, С. Н., Ерхов, А. В. Управление градостроительным комплексом в России / С. Н. Братановский, А. В. Ерхов // Жилищное право. — 2010. — № 1. — С. 45.



Имуществом распоряжается собственник

? Соседу негде построить свой гараж. Он обратился ко мне с просьбой сдать ему для этого в аренду часть моего земельного участка. Возможно ли это? Если да, то каким образом?

Во-первых, необходимо, чтобы земельный участок находился у вас в частной собственности. По законодательству только собственник принимает решение о сдаче своего имущества в аренду.

Во-вторых, сдавать земельный участок в аренду для строительства на нем гаража можно только в том случае, если цель, для которой участок передан вам в частную собственность, предусматривает в том числе и возведение на нем объектов недвижимости (например, участок вам предоставлен для строительства и обслуживания жилого дома, что допускает строительство на нем гаража). При этом у вас должен быть документ, подтверждающий право собственности на землю (соответствующее свидетельство, удостоверение, выданное агентством по государственной регистрации и земельному кадастру).

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором. Максимальный срок аренды не может превышать 99 лет.

Типовая форма договора аренды земельного участка утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.03.2008 № 427.

Главное — зарегистрировать переход права

? Теща подарила мне свой земельный участок в садоводческом товариществе. Договор заверили у нотариуса. Каким образом теперь мне можно стать членом садоводческого товарищества?

Для того чтобы земельный участок в садоводческом товариществе формально стал вашим, необходимо зарегистрировать переход права собственности в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру по месту нахождения участка. Только после того, как вы получите на руки свидетельство (удостоверение) о праве собственности на участок, вы станете полноправным собственником земли.

При наличии свидетельства о праве собственности на земельный участок согласно законодательству вам **не потребуется совершать никаких дополнительных действий** для того, чтобы стать членом товарищества, вас должны принять в товарищество автоматически. Однако для того, чтобы подтвердить добровольность вхождения в товарищество, будет лучше написать соответствующее заявление на имя председателя правления.

Домик с участком неразделимы

? Я приобрел садовый домик. Строение находится на земельном участке, который принадлежит бывшему хозяину на праве пожизненного наследуемого владения. Могу ли я в данном случае вступить в члены садоводческого товарищества?

Да, можете. Законодательством предусмотрено, что гражданин, который приобрел в товариществе садовый домик, хозяйственные строения и сооружения, расположенные на земельном участке, находящемся на праве пожизненного наследуемого владения или аренды, **становится членом товарищества** со дня государственной регистрации права на этот земельный участок.

Таким образом, после оформления садового домика на свое имя вам необходимо переоформить на себя право пожизненного наследуемого владения на земельный участок. Сделать это можно на основании договора купли-продажи садового домика и документов на строение в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру. С даты государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения на землю вы становитесь членом садоводческого товарищества (п. 15 Положения о садоводческом товариществе, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 50 (далее — Положение)).

Может помочь прокуратура...

? В нашем садоводческом товариществе несколько садовых участков из земель общего пользования были переданы гражданам, которые членами товарищества не

являются. Теперь на этих землях ведется активное строительство. Мы хотим, чтобы нам предоставили соответствующую информацию, однако правление и председатель отказываются это сделать. Подскажите, как поступить в сложившейся ситуации?

Любой член товарищества вправе получать любые сведения о деятельности товарищества. Для этого надо написать заявление в правление с просьбой предоставить интересующую вас информацию в письменном виде.

Если правление не реагирует на обращения либо предоставляет расплывчатую информацию, а у вас есть все основания полагать, что участки из состава земель товарищества предоставляются незаконно, то можно обратиться в прокуратуру по месту нахождения товарищества.

Согласно законодательству возведение садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений на земельном участке может быть начато только после установления границ земельных участков на местности и получения товариществом и его членами документов, удостоверяющих их права на земельные участки. Изменение застройки территории товарищества **не допускается без внесения изменений в проект** организации и застройки территории товарищества (генеральный план). Данный проект утверждается исполкомом, на территории которого расположено товарищество.

В случае если исполком не рассматривал вопрос о внесении изменений в проект организации и застройки и не принимал никаких решений, передача гражданам земель общего пользования товарищества является незаконной.

Поскольку вы утверждаете, что данные граждане в члены товарищества не принимались, вероятно, в исполком представлены подложные документы об их членстве в товариществе. Если такие вопросы возникают на практике, то прокуратура приносит протесты на решения исполкомов о предоставлении земельных участков, и вносит представления на имя председателей исполкомов. Обычно в таком случае предъявляются следующие требования: решить вопрос об изъятии незаконно предоставленных земельных участков; принять меры по предъявлению исков в суд о прекращении права частной собственности на них, а после вступления решения суда в законную силу — меры по государственной регистрации прекращения права частной собственности на соответствующие земельные участки. Кроме того, в отношении должностных лиц садоводческого товарищества может быть возбуждено уго-

ловное дело по ч. 1 ст. 427 УК (составление и выдача заведомо ложного документа).

Исключение — дело серьезное

? В каких случаях могут исключить из садоводческого товарищества?

Из состава членов садоводческого товарищества гражданина можно исключить в двух случаях:

— невыполнение или нарушение обязанностей члена садоводческого товарищества (2 раза и более в течение 6 месяцев подряд);

— невнесение взносов в течение 6 месяцев подряд со дня наступления срока их внесения.

Однако даже при наличии указанных нарушений сразу ставить вопрос об исключении никто не вправе. Правление должно **направить гражданину письменное предупреждение с требованием о принятии мер по устранению допущенных нарушений** с установлением срока для этого. Законодательно данный срок никак не определен, однако представляется, что он должен быть разумным и достаточным и составлять не менее 1 месяца. Если гражданин не устранил нарушения в установленный срок, то по решению общего собрания его могут исключить из состава членов садоводческого товарищества. Решение об исключении может быть обжаловано в суд.

Исключение из членов садоводческого товарищества влечет прекращение членства в товариществе. В этом случае в течение 1 года со дня прекращения членства в товариществе гражданин должен

будет произвести отчуждение находящихся у него на праве частной собственности земельного участка, садового домика, хозяйственных строений и сооружений. В случае если земельный участок находится на праве пожизненного наследуемого владения или аренды, то гражданин должен распорядиться только садовым домиком, хозяйственными строениями и сооружениями, поскольку земля в данном случае принадлежит государству.

К слову, члены садоводческого товарищества не имеют права преимущественной покупки отчуждаемой земли, домика и строений.

Кроме того, исключенному гражданину надо будет погасить задолженность по взносам и пене. Если же он не пожелает добровольно продать или подарить земельный участок и принадлежащие ему строения, то товарищество может лишить его права собственности на них через суд (п. 20, 21 Положения).

Общее — не значит бесхозное

? Что относится к общему имуществу садоводческого товарищества и за чей счет оно должно содержаться?

К объектам общего пользования товарищества относятся расположенные на земельных участках общего пользования товарищества дороги, подъезды к участкам, воздушные и кабельные линии электропередачи, трансформатор-



ByMediaNet

ные подстанции, водопроводы, водонапорные башни, площадки для временного хранения отходов, общие ворота и заборы, места для отдыха членов товарищества, а также другие объекты, необходимые для ведения коллективного садоводства.

По решению общего собрания может устанавливаться размер ежегодных целевых взносов на создание, содержание и ремонт объектов общего пользования (асфальтирование дорог, ремонт водопровода, реконструкция водонапорной башни и т.п.).

На объекты общего пользования все члены товарищества имеют равные права. Следовательно, если ваш сосед перенес свой забор и таким образом «присвоил» себе часть дороги или подъезд к вашему участку, то вы вправе требовать переноса забора обратно.

Создать садовое товарищество не сложно

? Хотим создать садоводческое товарищество. Какие шаги для этого мы должны предпринять?

Прежде всего необходимо провести собрание граждан — учредителей садоводческого товарищества. Учредителями товарищества могут быть

только физические лица — граждане Республики Беларусь, иностранцы, лица без гражданства. Минимальное количество учредителей садоводческого товарищества — 2 гражданина, максимальный предел участников не ограничен.

Учредители товарищества утверждают устав товарищества, образуют органы управления, определяют размер и порядок внесения паевых взносов в товарищество, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов для государственной регистрации. Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители товарищества.

Государственная регистрация товарищества осуществляется в исполкоме по месту нахождения земельных участков товарищества. При этом до обращения за государственной регистрацией учредители товарищества должны получить в исполкоме документ о подтверждении возможности размещения товарищества на соответствующих землях.

Для государственной регистрации товарищества представляются:

- заявление о государственной регистрации;
 - устав в 2 экземплярах без нотариального засвидетельствования и его электронная копия (в формате .doc или .rtf);
 - оригинал либо копия документа, подтверждающего уплату государственной пошлины.
- Истребование иных документов для государственной регистрации товарищества запрещается.

Александр ЖУК, юрист

**Подписаться на журнал «Личный юрист»
можно с любого месяца
в любом отделении связи РУП «Белпочта»**

Индивидуальная подписка:

подписной индекс — **01479**

Стоимость подписки на 1 месяц — 4 130 рублей

Ведомственная подписка:

подписной индекс — **014792**

Стоимость подписки на 1 месяц — 5 669 рублей

Личный юрист должен быть у каждого!