

# Управ Дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

Участие государства  
в товариществе собственников

Как обслуживать лифты  
и ускорить их замену?

Кто отвечает за скрытые  
в полу трубы?

№5 2012

---

---

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

**Новое в законодательстве**

- Жук А.  
Что нового принесет новый Жилищный кодекс. . . . . 2

**Stsus Quo**

- Званкович Т.  
Когда государство собственникам товарищ... . . . . 5

**Мой дом – моя крепость**

- Белявский С.  
Вода дырочку найдет, или  
Кто отвечает за скрытые в полу трубы? . . . . . 8

**Да будет свет!**

- Романов А.  
Сохранность электрооборудования:  
кто должен отвечать? . . . . . 15

**Nota Bene**

- Белявский С.  
Как обслуживать лифты и ускорить их замену? . . . . . 18
- Овечко В.  
Выморочное наследство: теория и практика . . . . . 26

Журнал «УправДом»  
№ 5, август 2012 г.

Учредитель, редакция и издатель:  
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
Тел.: (017) 380 07 60  
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.

Редакция может публиковать статьи  
в порядке обсуждения, не разделяя мнение авторов.

Редакция не несет ответственность  
за достоверность сведений, содержащихся  
в рекламных материалах.

Рукописи не рецензируются  
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2012

# Что нового принесет новый Жилищный кодекс?

В этом номере «УправДома» продолжим анализ основных изменений в жилищной сфере, которые ожидают нас уже в начале следующего года, в связи с вступлением в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — новый ЖК). Сегодня вернемся в самое начало этого документа и проанализируем понятийный аппарат, который также претерпел некоторые изменения.

## Новые термины и их определения

В новом ЖК существенно расширен перечень основных понятий, используемых в жилищном законодательстве. Например, введены такие основополагающие понятия, как «объекты недвижимого имущества» и «помещение». К объектам недвижимого имущества ЖК относит жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории. Под помещением понимается внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), имеющая определенное функциональное назначение (проживание, коммерческое использование). **Жилым помещением типовых потребительских качеств** будет считаться жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Новый ЖК закрепляет право государства предоставлять жилые помещения для коммерческого использования и определяет их как жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

На уровне Кодекса, а не технических актов, закрепляется содержание понятий «инженерные системы» и «конструктивные элементы» жилого дома. **Инженерные системы** — системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования. **Конструктивные элементы** — фундаменты, наружные стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, лоджии, отмостка вокруг жилого дома.

Сформулировано понятие «государственная поддержка при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений» — это комплекс мер, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные кредиты, одноразовые субсидии на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений и другие виды государственной поддержки) при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений.

Нашим читателям, пожалуй, будет важно, что со вступление в силу нового ЖК на уровне Кодекса будет определен статус жилищно-строительного и жилищного кооперативов (далее — ЖСК и ЖК соответственно). ЖСК представляет собой организацию застройщиков, создаваемую для строительства многоквартирных жилых домов, приобретения недостроенных зданий и (или) зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства, реконструкции или капитального ремонта, а также для последующей эксплуатации многоквартирных жилых домов и управления ими. ЖК определяется как организация застройщиков, создаваемая для приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

Введены определения таких важных категорий лиц, как родственники, собственники, бывшие члены семьи. **Родственники** — супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, а также иные граждане, находящиеся в родственной связи, имеющие общих предков до прадеда и прабабушки включительно.



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

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

**Звоните! +37544 776-24-47**

УНП 190565337    ООО «Партнерстройконтракт»

**Свойственники** — родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги). **Бывший член семьи** — лицо, утратившее статус члена семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, в результате расторжения брака, лишения родительских прав, расторжения письменного соглашения о признании членом семьи или по иным основаниям, предусмотренным законодательством, и продолжающие проживать в жилом помещении собственника, нанимателя, поднанимателя.

Для целей налогообложения определено, что предоставлением мест для краткосрочного проживания считается предоставление жилого помещения по заключенным в календарном году двум и более договорам найма, поднайма жилых помещений, продолжительность каждого из которых **не превышает 15 дней**.

### Принципы и задачи жилищного законодательства

Задачами жилищного законодательства в новом ЖК определены регулирование жилищных отношений, а также обеспечение использования и сохранности жилищного фонда.

В свою очередь, жилищное законодательство основывается на принципах:

- обеспечения сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;
- содействия гражданам в приобретении жилых помещений;
- предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите;
- неприкосновенности жилых помещений;
- недопустимости произвольного лишения жилых помещений;
- судебной защиты жилищных прав граждан и организаций.

### Состав жилищного фонда

Как и ранее, жилищный фонд будет состоять из государственного и частного жилищных фондов. Государственный жилищный фонд включает в себя:



- республиканский жилищный фонд — жилые помещения, находящиеся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);
- коммунальный жилищный фонд — жилые помещения, находящиеся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

В свою очередь, частный жилищный фонд состоит из жилищного фонда граждан и организаций негосударственной формы собственности.

Жилые помещения включаются в состав жилищного фонда только после их государственной регистрации, а исключаются из состава жилищного фонда в случае перевода жилых помещений в нежилые, уничтожения жилого помещения.

Новый ЖК определяет, какие помещения не включаются в состав жилищного фонда и, следовательно, не подлежат государственной регистрации. К ним относятся:

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

Обязательному государственному учету подлежат жилые дома и изолированные жилые помещения. Государственный учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации и государственной регистрации жилых помещений.

**Александр ЖУК,**  
**аттестованный юрист,**  
**магистр права**

# Когда государство собственникам товарищ...

Законом Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон о совместном домовладении) и Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее — Указ № 538) установлен единый порядок управления имуществом совместного домовладения для всех участников совместного домовладения, независимо от их статуса. Вместе с тем в тех случаях, когда участником совместного домовладения выступает государство, данный порядок приобретает свои особенности.

В соответствии с п. 1.4 Указа № 538 управление общим имуществом многоквартирного жилого дома может осуществляться следующими способами:

- непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если в таком жилом доме находится не более 5 жилых и нежилых помещений, принадлежащих разным собственникам;
- товариществом собственников или организацией застройщиков, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- уполномоченным лицом по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством;
- организацией, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома.

Наиболее распространенной формой управления имуществом совместного домовладения в настоящее

время является товарищество собственников жилых домов. В связи с этим актуальным становится вопрос о том, кто может представлять интересы государства в товариществе собственников.

## Госорган как представитель государства

Согласно п. 25 Закона о совместном домовладении **членами товарищества собственников могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы**, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения. Гражданский кодекс Республики Беларусь также содержит нормы, согласно которым от имени Республики Беларусь в гражданских правоотношениях могут выступать государственные органы в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов, а от имени административно-территориальных единиц могут

выступать органы местного управления и самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (ст. 125).

Согласно ст. 3 Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 204-З «О государственной службе в Республике Беларусь» государственный орган — образованная в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, иными законодательными актами организация, осуществляющая государственно-властные полномочия в соответствующей сфере (области) государственной деятельности.

Однако данные положения законодательства к отношениям членства в товариществе собственников государственных органов применимы в тех случаях, когда жилые помещения могли бы составлять казну Республики Беларусь или ее административно-территориальной единицы. На практике, как правило, жилые помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления юридическим лицам, образованным по решению республиканских органов управления или органов местного управления и самоуправления (далее — государственные юридические лица). Имущество таких юридических лиц находится в государственной собственности и принадлежит на праве хозяйственного ведения государственным предприятиям или на праве оперативного управления учреждениям.

Объекты недвижимости, построенные государственными юридическими лицами хотя бы и за счет собственных средств, являются также государственной собственностью и должны быть закреплены за предприятиями на праве хозяйственного ведения, а за учреждениями на праве оперативного управления — решением собственника или уполномоченного им лица. В соответствии с действующим законодательством государственные юридические

лица владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законодательством.

Таким образом, **представлять интересы государства в товариществах собственников могут как государственные органы, так и государственные юридические лица.**

### **«Сам себе товарищ» — только переходная форма**

В свою очередь право на представление интересов государства в товариществе собственников может возникнуть у государственного юридического лица по различным основаниям: по решению собственника и по закону. Наиболее типичный случай — это представительство интересов государства в товариществе собственников государственным предприятием — застройщиком. Право на такое представительство возникает у застройщика в силу Закона о совместном домовладении.

По общему правилу, установленному ст. 20 Закона о совместном домовладении, товарищество собственников должно состоять из двух и более членов. Вместе с тем по ряду причин во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом здании **Закон допускает создание товарищества собственников одним лицом — застройщиком.** Прежде всего это продиктовано необходимостью обеспечить нормальное функционирование здания после завершения строительства, что в значительной мере зависит от организации его технического обслуживания.

Обязанность на обеспечение технического обслуживания здания в соответствии с п. 1 и 2 ст. 65 Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» возложена на собственника, эксплуатирующую

организацию или службу технической эксплуатации. Однако застройщик по окончании строительства уже выполнил свои функции, связанные со строительством жилого дома, а дольщики еще не оформили право собственности, то есть они еще не стали собственниками, чтобы заниматься вопросами эксплуатации жилого дома. Возникает необходимость в лице, которое могло бы заниматься вопросами организации технического обслуживания жилого дома в период с момента завершения строительства до момента принятия решения собственниками о способе управления жилым домом, которое в соответствии со ст. 16 Закона о совместном домовладении должно быть принято в течение 6 месяцев с момента появления в данном домовладении двух и более собственников.

В городе Минске, к примеру, для рационального управления вводимыми в эксплуатацию жилыми домами решением Минского городского исполнительного комитета от 20.02.2003 № 206 «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» **введена практика ввода в эксплуатацию жилых домов с одновременным созданием застройщиком товариществ собственников.**

Предоставив застройщику право учреждать товарищество собственников, законодатель, по сути, узаконил переходную форму управления жилым домом — товарищество собственников вновь возведенного жилого дома. Данная форма не отвечает общим требованиям, которые установлены законодательством для товарищества собственников, но она способствует передаче дома в эксплуатацию обслуживающим организациям путем

выполнения всех связанных с этим действий (получением разрешений и согласований для подключения к инженерным сетям, заключением договоров на техническое обслуживание и энергоснабжение и т.д.).

Таким образом, **с момента регистрации застройщиком — государственным юридическим лицом Устава товарищества собственников во вновь строящемся доме единственным его участником будет государство**, представителем которого будет выступать сам застройщик.

### Приобретение госпредприятием жилого помещения

Иное дело, если предприятие (учреждение) не является застройщиком во вновь построенном доме, а приобретает жилые помещения в нем как дольщик или по иным основаниям, предусмотренным законодательством. В этом случае решение об участии коммунального юридического лица в товариществе собственников должно быть принято либо самим юридическим лицом, либо его учредителем. Учредителем такое решение может быть принято одновременно с решением об установлении за данным лицом права хозяйственного ведения (оперативного управления) либо отдельно.

Так, п. 14 Инструкции о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности города Минска, утвержденной решением Минского городского Совета депутатов 25.04.2000 № 14, коммунальным юридическим лицам предоставлено право выступать учредителями, участниками, членами хозяйственных обществ (товариществ), иных юридических лиц с согласия Мингорисполкома.

**Татьяна ЗВАНКОВИЧ, юрист**



# Вода дырочку найдет, или Кто отвечает за скрытые в полу трубы?

Современные строительные технологии позволяют сделать наше жилье максимально удобным и комфортабельным. Так, в последнее время стала довольно широко применяться прокладка водопроводных труб в полу. Вроде бы так удобно и эстетический вид жилья не нарушается. Однако при наступлении какого-либо неприятного случая, как, например, залитие помещения, иной раз разобраться в трубопроводных хитросплетениях далеко не просто.

## ПРИМЕР

По проекту дома трубы водоснабжения были проложены в полу от стояка (с вентилем) до санузлов и кухни. Доступа к ним собственник не имел, схема разводки и технические требования к этому оборудованию собственнику также не были известны. Обслуживание дома осуществляет товарищество собственников жилья (далее — ТС, товарищество). В один прекрасный день в результате повреждения трубопровода, расположенного в полу, произошло залитие.

Товарищество отказалось удовлетворять претензию потерпевших, ссылаясь на нормы, согласно которым оно несет ответственность только за стояки холодной и горячей воды, отвод от стояка и первый запорный вентиль. ТС также указало, что расположение внутриквартирных трубопроводов в полах по проекту связано с особенностями конструкции и строительного проекта здания, за что ответственности оно нести не может, так как приемку квартир от застройщика собственники жилых помещений производили без привлечения товарищества.

Кроме того, действующими договорами между собственниками жилых помещений и ТС предусмотрено оказывать силами товарищества за счет собственника следующие виды обязательных услуг по содержанию и эксплуатации дома:

- профилактический осмотр;
- техническое обслуживание и ремонт теплофикационных, водопроводных, канализационных, вентиляционных, электрических и других сетей и устройств, находящихся в местах общего пользования;
- профилактический осмотр систем центрального отопления, водопровода, канализации и т.п., находящихся в квартире собственника.

Товарищество посчитало, что обязательств по техническому обслуживанию и ремонту внутриквартирных трубопроводов оно на себя не возлагало.

Так кто же должен нести ответственность за прорыв труб в полу: собственник или эксплуатирующая организация? Для ответа на данный вопрос необходимо провести анализ действующего законодательства

в сфере технической эксплуатации и обслуживания жилых зданий и сооружений.

## Система водопроводная и система законодательства

Основной документ, определяющий порядок содержания жилых и вспомогательных помещений жилых домов в Республике Беларусь, — это Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утвержденные приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила).

В соответствии с п. 3 Правил жилищно-эксплуатационные организации, а в их отсутствие — юридические лица независимо от форм собственности, осуществляющие эксплуатацию жилых домов (далее — ЖЭО), обязаны обеспечить сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Таким образом, **ответственность за обеспечение сохранности жилищного фонда и надлежащее его использование лежит на эксплуатирующих организациях.** Правила содержат отсылочную норму к п. 3 на то, что требования к состоянию и порядку использования жилого фонда содержатся в законодательстве.

Именно в этой части возникают проблемы чаще всего. Если с содержанием Правил как сами эксплуатирующие организации, так и жильцы знакомы, то содержание многочисленных норм законодательства, содержащего требования к техническому состоянию, обслуживанию и эксплуатации жилых зданий и сооружений, знакомы единицы. Причиной этого является то, что основной массив таких требований содержится в ряде специализированных

ООО «Судебно-экспертная коллегия»

УНП 191152160



### Независимая экспертиза Судебно-экспертная коллегия

- строительно-технические экспертизы;
- автотехнические исследования;
- экспертизы сложной бытовой техники, телефонов, компьютеров, инструмента;
- исследования вредных факторов.

тел. (017) 220-93-01; (017) 298-14-19

Лиц. №02240/0063934 от 25.04.2009, выдана Мин. юст. РБ сроком до 25.04.2014

нормативно-технических правовых актов, технических кодексах сложившейся практики (ТКП). Основными среди них являются:

- ТКП 45-1.04-206-2010 (02250) «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию»;
- ТКП 45-104-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений»;
- ТКП 45-1.04-208-2010 (02250) «Здания и сооружения. Техническое состояние и обслуживание строительных конструкций и инженерных систем и оценка их пригодности к эксплуатации. Основные требования».

Определение технического обслуживания содержится в ТКП 45-1.04-208-2010. В частности, **под техническим обслуживанием** следует понимать комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения их незначительных неисправностей; обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем; осуществлению работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года.

Определение текущего ремонта дано в ТКП 45-1.04-206-2010. Согласно ему **текущий ремонт зданий и сооружений** — это ремонт, который производится

с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений.

Необходимость выполнения текущего ремонта определяется эксплуатирующими организациями в ходе технических осмотров зданий и сооружений, проводимых в соответствии с ТКП 45-104-14-2005. В соответствии с п. 6.4 упомянутого ТКП в процессе всего времени эксплуатации систематически должны проводиться технические осмотры зданий. Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

ТКП 45-104-14-2005 и ТКП 45-1.04-208-2010 установлены требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий и инженерных систем. Соответствие строительных конструкций зданий и инженерных систем указанным требованиям должно обеспечиваться эксплуатирующими организациями путем выполнения работ по текущему ремонту, перечисленных в приведенном выше ТКП 45-1.04-206-2010, а также работ по техническому обслуживанию.

Примерный перечень работ, выполняемых при техническом обслуживании зданий и сооружений, перечислен в Приложении А к ТКП 45-1.04-14-2005.

Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению.

Обязанность ЖЭО осуществлять техническое обслуживание и текущий

ремонт предусмотрена п. 11.3 и 11.7 Правил. При этом согласно п. 11.8 данные лица **обязаны возмещать гражданам и юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по их вине ущерб.**

Для своевременного выявления дефектов эксплуатирующая организация должна систематически производить осмотр жилого дома и жилых помещений.

Важно отметить, что согласно п. 11.8. Правил эксплуатирующая организация обязана производить в срок, установленный законодательством Республики Беларусь или договором найма жилого помещения либо договором на техническое обслуживание, устранение неисправностей в квартирах за свой счет, если эти дефекты возникли вследствие неисправности конструктивных элементов или инженерных систем жилого дома.

Таким образом, если расположение подводящих систем горячего водоснабжения в бетонном основании пола было предусмотрено конструктивно, то есть в соответствии с прошедшим государственную экспертизу проектом дома, можно говорить о том, что данные коммуникации являются элементом инженерных систем жилого дома. Следовательно, **ответственность за их надлежащее функционирование и своевременное выявление недостатков лежит на эксплуатирующей организации.**

Система горячего водоснабжения в ходе ее эксплуатации должна соответствовать требованиям ТКП 45-1.04-208-2010, ТКП 45-1.04-14-2005, ТКП 45-1.03-85-2007 (02250) «Внутренние инженерные системы зданий и сооружений. Правила монтажа», ТКП 45-4.02-182-2009 (02250) «Тепловые сети. Строительные нормы проектирования», ТКП 45-4.01-52-2007 (02250) «Системы внутреннего водоснабжения зданий. Строительные нормы проектирования».

## Малые архитектурные формы для двора

и детское игровое  
оборудование

из дерева

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

(+375) 29 622 73 32

(+375) 29 674 44 75

(+375) 29 729 49 86

ИП Гороль Г.П. УНП 190077347

Указанные документы обязательны для применения эксплуатирующими организациями при эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий различного назначения, находящихся в ведении организаций, независимо от форм их собственности и ведомственной принадлежности. Требования перечисленных ТКП являются **обязательными при эксплуатации зданий независимо от форм их собственности и ведомственной принадлежности**. Здания должны эксплуатироваться в соответствии с правилами технического обслуживания, содержания и ремонта зданий, отражающих их специфику и режим эксплуатации, которые разрабатываются в развитие ТКП и утверждаются соответствующими органами отраслевого управления.

Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

- контроль за техническим состоянием зданий путем проведения технических осмотров;
- профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем зданий;
- текущий ремонт помещений и строительных конструкций зданий, благоустройства и озеленения прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений зданий и прилегающей к зданию территории;
- подготовку помещений зданий, инженерных систем и внешнего благоустройства зданий к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);
- проведение необходимых работ по устранению аварий;

- учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды.

Требования к системам горячего и холодного водоснабжения изложены в вышеуказанных ТКП. В соответствии с ними **система горячего водоснабжения должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:**

- трубопроводы и их соединения, стояки, подводки к арматуре должны быть герметичны и не иметь утечек;

- водоразборная арматура, пожарные краны, запорно-регулирующая арматура оборудования и трубопроводов должны быть технически исправны;

- температура и качество воды, подаваемой потребителям, должны соответствовать проектным параметрам;

- уровень шума от работы системы горячего водоснабжения не должен превышать установленного санитарными нормами и правилами.

Система холодного водоснабжения в процессе эксплуатации должна обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водоразборной арматуре, технологическому оборудованию, пожарным кранам. Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил.

Трубопроводы системы холодного водоснабжения и их соединения должны быть герметичны, защищены от конденсационной влаги и не иметь коррозии.

Оборудование, трубопроводы, арматура должны быть легко доступны для осмотра и ремонта, их поверхность должна быть защищена от коррозии и конденсационной влаги.

Поскольку проектная документация перед строительством проходит государственную экспертизу, можно предположить, что в приведенном выше примере было получено положительное заключение на скрытое расположение трубопроводов в монолитном основании пола. Таким образом, можно сделать однозначный вывод о том, что в данном случае **ответственность за повреждение инженерных коммуникаций несет эксплуатирующая организация, не выявившая их своевременно и не предупредившая возникновение утечки.**

### Закон выше договора

В то же время в соответствии со ст. 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. В случаях, когда условия договора предусмотрены нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением установить условие, отличное от предусмотренного в ней, если это не противоречит законодательству. При отсутствии



издательский дом

**СТАТУТ**

Тел.: 017 380 07 60

e-mail: mail@statut.by

ООО Издательский дом «СТАТУТ»  
оказывает следующие виды услуг:

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

Цена договорная.

**УНП 191297522**

такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством.

Кроме того, согласно ст. 52 Жилищного кодекса Республики Беларусь единые правила и нормы технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов разрабатываются и утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Таким образом, в случае если в договоре на обслуживание и ремонт, заключенном с эксплуатирующей организацией, стороны указали условия, противоречащие вышеперечисленным обязательным указаниям ТКП, проектной документации, указав выборочно границы обслуживания, **подобные условия могут быть оспорены в судебном порядке на предмет соответствия законодательству.**

### За имущество в ответе собственник

Упредить подобные неприятные случаи возможно путем заключения договоров страхования жилого помещения и расположенного в нем имущества. Кроме того, выявленные конструктивные дефекты могут устраняться путем разработки проектной документации и выполнения ремонтных работ, некачественно спроектированной системы водоснабжения.

#### ПРИМЕР

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску страховой компании «Б» к жилищно-строительному потребительскому кооперативу (далее — ЖСПК) о взыскании убытков в сумме понесенного страхового возмещения.

В обоснование предъявленных требований истец сослался на ст. 855 ГК, которая возлагает на ответчика обязанность

## ЧУП «БелПлюсСервис»

### Качественное обслуживание домофонных систем

в г. Минске  
и Минском районе!



8 (033) 692 55 55 (МТС)

8 (029) 692 55 55 (Velcom)

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

УНП 191684791

возместить истцу понесенные расходы в соответствии с Правилами.

Судом было установлено, что между страховой компанией «Б» и членом ЖСПК гражданином К. был заключен договор добровольного страхования домашнего имущества. На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю на праве собственности. 28 июня 2009 г. произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества (залитие жилого помещения). Согласно акту осмотра утраченного или поврежденного домашнего имущества граждан, акту обследования по факту повреждения элементов отделки, акту о выявленных дефектах, возникших в результате залития, затопление названной квартиры произошло в результате стихийного бедствия — выпадения обильных дождевых осадков с сильным порывистым ветром и **попадания воды через**

**слуховые окошки**, расположенные на техническом этаже дома. В результате залития гражданину К. и был причинен материальный ущерб.

Выполняя условия договора страхования истец выплатил гражданину К. страховое возмещение и теперь пытался взыскать понесенные им расходы с виновной, по его мнению, стороны.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Собственником дома является ЖСПК. В силу ст. 210 ГК право владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежит собственнику. В соответствии со ст. 211 ГК **собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества**, если иное не предусмотрено законодательством или договором. При этом согласно ст. 44 Конституции Республики Беларусь осуществление права собственности не должно

противоречить общественной пользе и безопасности, наносить вред окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемлять права и защищаемые законом интересы других лиц.

Разработка проекта дома велась проектным управлением ОАО «Г». Как следует из содержания ответа ОАО «Г» на запрос суда, проект дома относится к серии 90. В проекте не предусматривалась установка решеток, жалюзи или других приспособлений на вентиляционные продухи в наружных стенах технического чердака, препятствующих попаданию сильных атмосферных осадков на технический этаж.

Изменение конструктивных элементов, предусмотренных проектной документацией, находится в компетенции собственника объекта недвижимости. Доказательств устранения условий, способствующих проникновению воды через вентиляционные продухи в наружных стенах технического чердака ответчиком предоставлено суду не было.

В соответствии со ст. 855 ГК, если договором имущественного страхования и страхования ответственности не предусмотрено иное, к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 44 Конституции Республики Беларусь, ст. 821, 855 ГК, исковые требования страховой компании суд удовлетворил в полном объеме.

**Сергей БЕЛЯВСКИЙ,**  
судья хозяйственного суда  
Гродненской области,  
заместитель председателя  
Гродненского областного отделения  
ОО «Белорусский республиканский  
Союз юристов»



# Сохранность электрооборудования: кто должен отвечать?

Проблема возмещения убытков, причиненных абонентом энергоснабжающей организации, довольно часто встречается в судебной практике. В свою очередь убытки могут быть причинены не только несанкционированным пользованием электроэнергией, но и несохранностью оборудования, и по другим причинам. В таких спорах принципиальное значение имеет то обстоятельство, насколько правильно документально оформлены все вопросы между сторонами.

Договор энергоснабжения — это договор, в соответствии с которым энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Энергоснабжающая организация — это юридическое лицо, осуществляющее продажу тепловой энергии. Предметом договора энергоснабжения является порядок отпуска и потребления электрической энергии, права и обязанности энергоснабжающей организации и потребителя, санкции за невыполнение обязательств сторон, порядок расчетов. Условиями договора **потребитель обязуется обеспечить на своей территории сохранность электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи,**

приборов учета электроэнергии и других электроустановок, принадлежащих энергоснабжающей организации. Согласно положениям договора при ликвидации либо реорганизации юридического лица или прекращении отдельных видов деятельности потребителя он обязан за 30 дней направить письмо в энергоснабжающую организацию о расторжении или изменении договора на отпуск и потребление электроэнергии.

Юридическая практика встречает случаи хищения или повреждения имущества энергоснабжающей организации, в результате чего возникает вопрос о том, кто должен отвечать: энергоснабжающая организация либо потребитель энергии.

Как указывалось выше, условиями договора энергоснабжающая организация может установить обязанность потребителя обеспечить на своей территории сохранность электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, приборов учета электроэнергии, принадлежащих энергоснабжающей организации.



Но сохранность электрооборудования **следует устанавливать актом разграничения балансовой принадлежности**. Одним из доказательств ответственности потребителя либо поставщика являются установленные обстоятельства, которые могут свидетельствовать о хищении имущества с территории, принадлежащей энергоснабжающей организации или потребителю.

В случае возникновения спора о сохранности электрооборудования энергоснабжающая организация полагает, что причиной возникновения убытков послужило ненадлежащее исполнение потребителем своих обязательств, предусмотренных условиями договора в части обеспечения сохранности имущества. Но на практике встречаются случаи ненадлежащего оформления документов, когда следствием этого становится **невозможность (некорректность) установления балансовой принадлежности имущества**, исходя из территории предприятия. Бывают

случаи, когда энергоснабжающей организацией при попытке взыскания убытков не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что хищение имущества произошло на принадлежащей потребителю территории. Из акта разграничения балансовой принадлежности электрических сетей, эксплуатационной ответственности сторон и определения категории надежности объектов электроснабжения потребителя установить обстоятельства, на которые ссылается энергоснабжающая организация, не всегда представляется возможным. Из акта может следовать, что объекты переданы потребителю от третьего лица. При этом сторонами, подписавшими названный акт, согласовано, что в дальнейшем оплату за электроэнергию обязуется платить третье лицо, а потребитель по договору энергоснабжения просит энергосбыт вывести вышеуказанные счетчики из договора энергоснабжения.



В соответствии со ст. 14 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательством или соответствующим законодательству договором не предусмотрено иное. В силу ст. 364 ГК **должник обязан возместить кредиторю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.**

Но в случае неправильного оформления документов при разрешении спора у энергоснабжающей организации отсутствуют правовые основания для удовлетворения исковых требований за счет потребителя. Само по себе содержание условий договора энергоснабжения о том, что потребитель обязуется обеспечить на своей территории сохранность электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, приборов учета электроэнергии и других электроустановок, принадлежащих энергоснабжающей организации, не позволяет определить конкретное электрооборудование, воздушные и кабельные линии электропередачи, приборы учета электроэнергии и их месторасположение, ответственность за сохранность которых возложена на ответчика. И получается, что энергоснабжающей организацией не доказан довод о том, что хищение имущества произошло на территории и по вине потребителя.

Одним из оснований обращения с иском энергоснабжающей организации к потребителю (абоненту) может быть указание на допущенные потребителем нарушения условий договора, согласно которым при ликвидации либо реорганизации юридического лица или прекращении отдельных видов деятельности потребителя он обязан за 30 дней направить письмо в энергоснабжающую организацию о расторжении или изменении

**ОАО "Завод Спецавтоматика".**

220024, г. Минск, ул. Стебенева, 12

Датчик  
включения/выключения  
освещения  
модуль управления  
освещением



тел.: (8-017) 275-10-16, 275-24-23  
факс: (8-017) 275-13-15, 275-24-23

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

УНП 100016872

договора на отпуск и потребление электроэнергии. Таким образом, на момент проверки, проведенной работниками энергоснабжающей организации, места хищения имущества могут быть переданы потребителем третьему лицу.

В соответствии со ст. 14, 364 ГК лицо, требующее возмещения причиненных ему убытков, должно доказать факт нарушения ответчиком обязательств, наличие причинно-следственной связи между допущенным нарушением и возникшими у истца убытками, а также размер убытков. Но если не имеется доказательств, подтверждающих факт нарушения потребителем договорных обязательств, не установлена причинно-следственная связь между действиями потребителя и возникшими у энергоснабжающей организации убытками, тогда **отсутствуют правовые основания предъявления требований** энергоснабжающей организации о взыскании ущерба в результате ненадлежащего исполнения потребителем условий договора энергоснабжения.

Эти элементарные правила следует знать и учитывать в своей работе как энергоснабжающим организациям, так и потребителям электроэнергии (абонентам).

**Андрей РОМАНОВ, юрист**

# Как обслуживать лифты и ускорить их замену

В вопросах обслуживания жилого дома одной из важнейших проблем является техническое состояние лифтов. Ведь исправные лифты — это не только комфортные условия проживания жильцов, но и их безопасность. Как заставить эксплуатирующую организацию произвести замену лифта? При каких условиях это возможно? Попытаемся дать исчерпывающий ответ по этой проблеме.

## Есть Правила, и они должны выполняться

Обязательные требования к качеству лифтов, обеспечивающие их безопасность для жизни, здоровья и имущества населения, охраны окружающей среды, изложены в Технических условиях «Лифты пассажирские и грузовые» (ГОСТ 22011-95). Указанный стандарт распространяется на электрические пассажирские, больничные, грузовые и грузовые малые лифты (далее — лифты). Безопасность лифтов обеспечивается выполнением совокупности требований, закрепленных в указанном ГОСТе 22011-95, содержащем все минимально допустимые показатели, которым обязаны соответствовать при эксплуатации лифты. В этом документе закреплен **назначенный срок службы пассажирских лифтов в жилых зданиях — 25 лет**, при средней наработке на отказ не менее 440 часов, а также иные нормативы показателей шумности, вибрации и т.п.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации лифтов, кроме того, закреплены в ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений.

Порядок проведения». Согласно п. 5.10 этого документа **лифты должны обеспечивать безаварийное и безопасное перемещение пассажиров и грузов в зданиях в течение всего срока эксплуатации** (за исключением остановок для проведения технического обслуживания и ремонта).

Все работы по содержанию, обслуживанию и техническому надзору за лифтами должны производиться специализированной организацией в соответствии с Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов и строительных грузопассажирских подъемников, утвержденными постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 01.03.2011 № 18 (далее — Правила эксплуатации лифтов, Правила), а также инструкциями по эксплуатации заводо-изготовителей. Специализированная организация по техническому обслуживанию и ремонту лифтов обязана:

- регулярно производить осмотры, составлять графики технического обслуживания и ремонта лифтового оборудования и согласовывать их с заказчиком;
- проводить техническое обслуживание и все виды ремонтов лифтов в соответствии с Правилами устройства

 <p><b>Черкас</b> Плюс ТИПОГРАФИЯ</p> <p>Тел./факс: (017) 211-00-63 (017) 211-00-64 (017) 211-00-65 (017) 226-45-48</p> <p>г. Минск, ул. К. Цеткин, 18 (ОАО «Галантэя»)</p> <p>e-mail: odr4@yandex.ru</p> <p>ООО «Черкас Плюс» УНП 180455049 ЛП №02330/0552776 до 4.10.2018 г.</p>	<p><b>УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ</b></p> <p>7-цветная печать</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ</li> <li>• УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ</li> </ul>	<p><b>ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• БУКЛЕТЫ</li> <li>• ЖУРНАЛЫ</li> <li>• ЛИСТОВКИ</li> <li>• ПАПКИ</li> <li>• ПЛАКАТЫ</li> <li>• КАЛЕНДАРИ</li> <li>• БЛАНКИ</li> <li>• ОТКРЫТКИ</li> <li>• ВИЗИТКИ</li> <li>• ЯРЛЫКИ</li> <li>• НАКЛЕЙКИ</li> <li>• ЭТИКЕТКИ</li> </ul>
	<p><b>ТИСНЕНИЕ</b></p>	<p><b>ВЫСЕЧКА</b></p>

и безопасной эксплуатации лифтов и строительных грузопассажирских подъемников;

- производить аварийный ремонт лифтов, возникший в результате нарушения правил эксплуатации со стороны заказчика или умышленной порчи лифтов.

Правила эксплуатации лифтов **обязательны для организаций независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности и индивидуальных предпринимателей**, выполняющих отдельные виды работ и услуг, связанные с лифтами и строительными грузопассажирскими подъемниками. Этим документом установлены требования:

- к проектированию (конструированию), изготовлению, монтажу, наладке, обслуживанию, модернизации, реконструкции, ремонту, техническому освидетельствованию, техническому диагностированию, вводу в эксплуатацию, эксплуатации лифтов, подъемников, их узлов и механизмов, включая приборы и устройства безопасности, оборудования диспетчерского контроля;

- по обеспечению безопасности пользователей, обслуживающего персонала и лиц, осуществляющих надзор и контроль за безопасной эксплуатацией лифтов, подъемников, людей, находящихся в непосредственной близости от мачты подъемника, шахты

лифта, подъемника, машинного и блочного помещений (при их наличии), и защите объектов при использовании лифтов, подъемников по назначению, их техническом обслуживании и ремонте.

### Чей лифт и кто за что в ответе?

Согласно Правилам следует разделять организацию (лицо), в чьей собственности находится лифт, а также лицо, осуществляющее эксплуатацию и техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт лифтов. К организациям, у которых на балансе находятся лифты в жилых домах, относятся эксплуатирующие организации — ЖРЭПы, ЖСК, ТСК и т.п. Для обслуживания лифтов необходимо иметь в штате ряд специалистов, требования к которым и их обязанности изложены в самих Правилах эксплуатации лифтов. Владелец лифта, подъемника **обязан обеспечить лично или организовать** содержание лифта, подъемника в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего надзора, обслуживания и ремонта. В этих целях должны быть:

- обеспечены наличие и хранение эксплуатационных документов;
- назначены обслуживающий персонал, специалисты, ответственные по надзору за безопасной эксплуатацией

лифтов, подъемников, специалисты, ответственные за исправное состояние, техническое обслуживание и ремонт лифта, подъемника, специалисты, ответственные за безопасную эксплуатацию лифта, подъемника (далее — ответственные специалисты);

- установлен порядок периодических осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта, подъемника;

- установлен требуемый Правилами порядок обучения и периодической проверки знаний инструкций по охране труда и производственных инструкций (далее — инструкции) у персонала, обслуживающего лифты, подъемники, а также проверки знаний Правил у специалистов;

- разработаны должностные инструкции для ответственных специалистов и инструкции для обслуживающего персонала, журналы осмотра лифта, подъемника, оперативные журналы;

- обеспечено наличие у ответственных специалистов Правил, должностных инструкций и инструкций по безопасной эксплуатации лифтов, подъемников, а у обслуживающего персонала — инструкций;

- обеспечено выполнение ответственными специалистами требований Правил и должностных инструкций, а обслуживающим персоналом — инструкций;

- обеспечены вывод лифтов, подъемников из эксплуатации по истечении установленного срока эксплуатации, подготовка к техническому диагностированию, освидетельствованию;

- приняты меры по предотвращению проникновения посторонних лиц в места, предназначенные для размещения привода, электрооборудования, аппаратуры управления и телемеханики лифта, подъемника;

- обеспечено выполнение предписаний уполномоченных лиц;

- обеспечено приостановление эксплуатации лифта, подъемника самостоятельно или по предписанию

органа государственного надзора и уполномоченных лиц в случае выявления предпосылок, обстоятельств непосредственной угрозы жизни и здоровью людей;

- разработаны мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте, подъемнике, оказано содействие органам государственного надзора, обеспечено участие в техническом расследовании причин аварий, несчастных случаев и инцидентов на лифте, подъемнике, а также приняты меры по устранению причин аварий, несчастных случаев, инцидентов и их профилактике;

- приняты меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов, подъемников;

- обеспечено своевременное информирование соответствующих органов государственного управления об аварии, инциденте или несчастном случае на лифте, подъемнике;

- обеспечен учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте, подъемнике;

- обеспечено участие уполномоченных лиц, в том числе руководителей, в проверках соблюдения требований безопасности;

- обеспечено проведение специалистом, ответственным по надзору за безопасной эксплуатацией лифта, подъемника, проверок, установлены их объем и периодичность;

- установлен порядок рассмотрения результатов проверок, устранения выявленных нарушений и принятия конкретных, действенных мер по их недопущению в дальнейшем;

- установлен порядок хранения и учета выдачи ключей от помещений и шкафов, в которых находится оборудование лифтов, подъемников.

За ответственными специалистами и обслуживающим персоналом должны быть закреплены определенные лифты, подъемники.

С учетом довольно большого перечня требований к эксплуатирующей организации последняя **вправе заключить договор со специализированной организацией**, осуществляющей обслуживание лифтового оборудования. Деятельность по эксплуатации, обслуживанию, ремонту лифтов, подъемников, их узлов и механизмов, включая приборы и устройства безопасности, оборудования диспетчерского контроля, осуществляется организациями, ИП, имеющими соответствующее специальное разрешение (лицензию) на право осуществления деятельности в области промышленной безопасности, если иное не предусмотрено законодательством.

### Ждите капремонта...

Следует отметить, что техническая эксплуатация зданий в соответствии с п. 3.2 ТКП 45-104-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений» включает в себя следующие виды работ:

- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание зданий и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;
- ремонт зданий, строительных конструкций и инженерных систем;
- контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями зданий.

Таким образом, **следует отличать работы, выполняемые при техническом обслуживании и текущем (капитальном) ремонте.**

Определение технического обслуживания содержится в СНБ 1.04.01-04 «Здания и сооружения. Основные требования к техническому состоянию и обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем, оценке их пригодности к эксплуата-

ции». В частности, **под техническим обслуживанием** следует понимать комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения их незначительных неисправностей; обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем; осуществлению работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года.

Определения текущего и капитального ремонта даны в СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений».

**Капитальный ремонт зданий и сооружений** — ремонт, связанный с восстановлением основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданий и сооружений, утраченных в процессе эксплуатации. При капитальном ремонте осуществляется ремонт и замена лифтов без изменения их технических характеристик.



Photo: ByMedia.Net

**Текущий ремонт зданий и сооружений** — ремонт, который производится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений. При текущем ремонте осуществляется лишь ликвидация отказов лифтовых установок.

Таким образом, **полная замена лифтов и их ремонт осуществляются при капитальном ремонте зданий и сооружений, при текущем — лишь ликвидация отказов лифтовых установок.**

## Техническое освидетельствование

Каждый лифт обязан проходить периодическое техническое освидетельствование. Деятельность по техническому освидетельствованию лифтов, подъемников может осуществляться:

- полное техническое освидетельствование — органом государственного надзора;

- периодическое и частичное техническое освидетельствование — органом государственного надзора или организацией, индивидуальным предпринимателем, имеющими разрешение органа государственного надзора на право проведения технических освидетельствований лифтов, подъемников.

Лифты, подъемники, находящиеся в эксплуатации, **подлежат периодическому техническому освидетельствованию не реже одного раза в 12 месяцев.** Техническое освидетельствование лифтов, подъемников имеет целью установить, что:

- лифт, подъемник соответствует паспортным данным и требованиям нормативных правовых актов, технических нормативных правовых актов;

- лифт, подъемник находится в исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную эксплуатацию;

- комплект документации, поставляемый с лифтом, подъемником, соответствует Правилам эксплуатации лифтов, другим техническим нормативным правовым актам;

- организация надзора и обслуживания лифтов, подъемников отвечает требованиям Правил, нормативных правовых актов, технических нормативных правовых актов.

Внеочередное техническое освидетельствование лифта, подъемника проводится после:

- реконструкции;

- модернизации;

- ремонта ответственных составных частей, в том числе замены составных частей гидро-, пневмопривода (устройств, уплотнений цилиндров и др.), редукторов, тормозов, канатов, цепей, ограничителей скорости, ловителей, низковольтного комплектного устройства, дверных замков, элементов электрических цепей безо-пасности, механизмов автоматического отпирания дверей кабины и др.;

- демонтажа и установки на новом месте;

- окончания назначенного срока службы;

- эксплуатационного или деградационного отказа, выявления износа (механического или коррозионного), остаточной деформации, трещин, других повреждений составных частей, деталей или их элементов;

- аварии или повреждения, вызванного чрезвычайной ситуацией природного или техногенного характера.

При выявлении несоответствия лифта, подъемника, в том числе строительной части, а также комплекта технической документации требованиям технических нормативных правовых актов выявленные несоответствия устраняются организацией, ИП, допустившими несоответствие, после чего проводится проверка устранения выявленных несоответствий. Таким образом, в случае выявления

несоответствия технического состояния лифта ГОСТу 22011-95, заинтересованные лица вправе обратиться к эксплуатирующей организации с целью проведения внеочередного технического освидетельствования лифта, а также к упомянутым выше организациям. При выявлении перечисленных нарушений эксплуатация лифтов вплоть до их устранения не допускается.

### Если финансы поют романсы...

Важно знать, что истечение гарантийного срока эксплуатации инженерного оборудования, к которому относятся лифты, **не влечет безусловное наступление очередности проведения их капитального ремонта и замены.** Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 25.11.2004 № 196 утверждены Методические рекомендации по планированию капитального ремонта жилищного фонда (далее — Методические рекомендации). В соответствии с п. 7 этого документа период проведения капитального ремонта зданий и их элементов определяется на основе следующих факторов:

- технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом (физический износ);
- архитектурно-планировочных качеств здания и уровня благоустройства (моральный износ);
- срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом;
- генерального плана города по кварталу, в котором расположено здание;
- правил и норм технической эксплуатации зданий;
- **наличия финансовых средств.**

При этом согласно п. 27 Методических рекомендаций список объектов по капитальному ремонту жилищного

### ОАО «Лифтсервис»

проводит весь комплекс работ по монтажу, наладке, ремонту и техническому обслуживанию лифтов и диспетчерской связи с лифтами, эскалаторов, систем ПДЗ и АПС.

Проводим периодическое техническое освидетельствование и диагностирование лифтов, отработавших нормативный срок 25 лет.

Производим замену отработавших нормативный срок лифтов.

Подробная информация на сайте:

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

Велосипедный пер., 5,  
220033, г. Минск  
тел. (017) 298-29-73,  
факс 298-29-88  
эл.почта: liftservis@mail.ru

УНП 100088852

фонда составляется заказчиком с учетом финансовых, материальных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда.

ТКП 45-104-14-2005 и СНБ 1.04.01-04 установлены требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий и инженерных систем. Соответствие строительных конструкций зданий и инженерных систем указанным требованиям должно обеспечиваться эксплуатирующими организациями путем выполнения работ по текущему ремонту, перечисленных в приведенном выше СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений», а также работ по техническому обслуживанию и ремонту должна **обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению.**



В соответствии с п. 3 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утвержденных приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177 (далее — Правила пользования жилыми помещениями), лицами, ответственными за надлежащую эксплуатацию здания, в том числе и техническое обслуживание, и текущий ремонт, являются жилищно-эксплуатационные организации, а в их отсутствие — юридические лица независимо от форм собственности, осуществляющие эксплуатацию жилых домов. Обязанность данных лиц осуществлять техническое обслуживание и текущий ремонт предусмотрена п. 11.7 и 11.8 Правил пользования жилыми помещениями. Пунктом 11 этого документа на данных лиц возложены и иные обязанности по содержанию жилых помещений, жилых и вспомогательных помещений жилых домов.

## Запрещение эксплуатации лифтов

Перечень нарушений, при которых эксплуатация лифтов, подъемников должна быть запрещена, закреплен в главе 14 Правил эксплуатации лифтов. К ним относятся:

### 1. Неисправности, влияющие на безопасную эксплуатацию лифта, подъемника, в том числе:

- двери кабины (шахты, посадочной площадки) открываются при движении кабины, если это не предусмотрено конструкцией;
- при нажатии на кнопку вызова груженная кабина приходит в движение, а порожняя — нет;
- кабина приходит в движение самостоятельно;

- при нажатии на кнопки «приказов» двери с автоматическим приводом не закрываются или по выполнении приказа не открываются;
  - кабина вместо движения вверх движется вниз или наоборот;
  - точность автоматической остановки кабины более допустимых пределов;
  - кабина не останавливается на посадочной (погрузочной) площадке, на которую она вызвана или направлена по приказу;
  - дверь шахты (посадочной площадки) можно открыть при отсутствии кабины на данной посадочной (погрузочной) площадке без применения специального ключа;
  - невыполнение приказов, поступающих с поста управления и вызывных аппаратов;
  - не работает двухсторонняя переговорная связь, звуковой сигнальный вызов обслуживающего персонала;
  - не поступают сигналы на пульт оператора;
  - при работе лифта, подъемника появляются посторонний шум, резкие толчки, ощущается запах горячей изоляции;
  - не освещены кабина, посадочные (погрузочные) площадки;
  - разбито стекло смотрового окна в дверях шахты или кабины, ощущаются толчки, запах гари;
  - отсутствуют предохранительные крышки на кнопочных аппаратах и имеется доступ к оголенным токоведущим частям;
  - металлоконструкции лифта, подъемника или корпуса электроаппаратов находятся под напряжением;
  - не заперты на замок двери машинного и блочного помещений.
2. Невыполнение предписаний уполномоченного лица государственного надзорного органа.
3. Отсутствие специалиста, ответственного по надзору за безопасной эксплуатацией лифтов, подъемников,

и (или) специалиста, ответственного за исправное состояние, техническое обслуживание и ремонт лифта, подъемника, и (или) специалиста, ответственного за безопасную эксплуатацию лифта, подъемника.

4. Отсутствие обученного и прошедшего проверку знаний обслуживающего персонала.

5. Несоблюдение сроков проведения освидетельствования, диагностирования лифтов, подъемников.

## Сделаем выводы

Резюмируя, следует отметить, что **при наличии неисправностей лифтового оборудования они должны устраняться при текущем ремонте и техническом обслуживании лифтов обслуживающей организацией (ЖРЭП, ЖСК, ТСК и т.п.) либо организацией, с которой заключен соответствующий договор.** Эксплуатация лифтов с вышеперечисленными неисправностями запрещается. Решение о запрете эксплуатации принимается самостоятельно эксплуатирующей организацией либо на основании

представления контролирующего органа — инспекции Департамента по надзору за безопасным ведением работ в промышленности Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь.

При этом **замена лифтового оборудования возможна только при их капитальном ремонте.** Периодичность капитального ремонта лифтового оборудования определяется в соответствии с п. 7 упомянутых выше Методических рекомендаций на основе следующих факторов:

- технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом (физический износ);
- архитектурно-планировочных качеств здания и уровня благоустройства (моральный износ);
- срока службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом;
- генерального плана города по кварталу, в котором расположено здание;
- правил и норм технической эксплуатации зданий;
- наличия финансовых средств.

Список объектов по капитальному ремонту жилищного фонда составляется заказчиком с учетом финансовых, материальных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда. При отсутствии финансовых средств, даже в случае невозможности эксплуатации лифтов и выработки ими своего ресурса, их замена будет невозможной. Имеющиеся дефекты (отказы) следует устранять, осуществляя текущий ремонт и техническое обслуживание лифтов.

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



# Выморочное наследство: теория и практика

В настоящее время в Республике Беларусь разработана достаточно четкая законодательная база в области регулирования вопросов, касающихся выморочного наследства: установлена процедура признания наследства таковым, порядок перехода выморочного имущества к административно-территориальной единице. Наряду с этим законодатель предоставляет право объявившимся наследникам и кредиторам заявлять иски о возврате такого имущества в судебном порядке.

## Общие положения о выморочном наследстве

В соответствии с п. 1 ст. 1039 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) выморочным признается наследство в случаях, когда нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать, либо все они отказались от наследства.

До принятия ныне действующих ГК и Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ГПК) законодательство не содержало такого термина, как «выморочное имущество», хотя его характеристики были изложены в ст. 547 ГК 1964 года. Согласно указанной норме наследственное имущество по праву наследования переходило к государству, если:

- имущество было завещано государству;
- у наследодателя не было наследников ни по закону, ни по завещанию;
- все наследники были лишены завещателем права наследования;
- ни один из наследников не принял наследства.

В отличие от положений ст. 547 ГК 1964 года, в соответствии с которой выморочное имущество переходило в собственность государства, п. 2 ст. 1039 ГК, вступившего в силу 1 июля 1999 г. и действующего в настоящее время, определил, что выморочное наследство переходит не в собственность государства, а в собственность административно-территориальной единицы по месту нахождения соответствующего имущества, входящего в состав наследства.

Исходя из смысла ст. 3 Закона Республики Беларусь от 05.05.1998 № 154-З «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь» административно-территориальными единицами Республики Беларусь являются территории, в пространственных пределах которых в порядке, предусмотренном законодательством, создаются и действуют местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы. К ним относятся области, районы, сельсоветы, города и поселки городского типа, а также столица Республики Беларусь — г. Минск.

Наследство может быть признано судом выморочным на основании заявления органа местного управления и самоуправления по месту открытия наследства **по истечении 1 года со дня открытия наследства**, кроме случаев, определенных п. 3 ст. 1039 ГК. В соответствии с указанным пунктом наследство может быть признано выморочным до истечения годового срока, если расходы, связанные с охраной наследства и управлением им, превышают его стоимость.

Необходимо отметить, что **дела о признании наследства выморочным рассматриваются судами в порядке особого производства согласно ст. 381, 382 ГПК.**

#### ПРИМЕР

В суд общей юрисдикции поступило заявление о признании имущества (2-комнатной квартиры), принадлежащего гражданину С., выморочным до истечения 1 года со дня открытия наследства. Заявитель просил суд признать имущество выморочным до истечения установленного срока (расходы, связанные с охраной наследства и управлением им, превышали его стоимость), а также передать его в собственность административно-территориальной единицы.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что, действительно, у умершего гражданина С. отсутствовали наследники по закону и по завещанию. Третьи лица самостоятельных требований не заявляли.

Согласно справке-заключению, выданной организацией по государственной регистрации недвижимости, рыночная стоимость 2-комнатной квартиры составляла 34 500 000 руб. По утверждению заявителя, местный орган управления и самоуправления за хранение данного имущества и управление им израсходовал 34 820 000 руб. Однако **документов, подтверждающих превышение**

**расходов, связанных с охраной наследственного имущества и управлением им, в суд представлено не было.** На этом основании местному органу управления и самоуправления в удовлетворении заявленных требований было отказано.

В соответствии с ч. 2 ст. 381 ГПК в заявлении о признании наследства выморочным должно быть указано имущество, входящее в состав наследства, а также приведены доказательства, подтверждающие отсутствие наследников, либо отказ их всех от наследства, либо отсутствие у них права наследования.

Согласно ч. 3 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 21.12.2001 № 16 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании» (далее — постановление № 16) резолютивная часть решения по делам о признании наследства выморочным должна содержать сведения о составе выморочного наследства и о том, какой конкретной административно-территориальной единице оно передается в собственность.

Таким образом, можно констатировать, что только на основании вынесенного судом решения выморочное имущество переходит в собственность соответствующей административно-территориальной единицы. При этом выдача нотариальной конторой свидетельства о праве на такое наследство не требуется.

Во исполнение п. 4 ст. 1039 ГК охрана выморочного наследства и управление им осуществляются в соответствии со ст. 1066–1068 ГК. Порядок принятия мер по охране выморочного наследства, управления им, а также процедура описи наследственного имущества определены Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий, утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 23.10.2006 № 63 (далее — Инструкция). Нотариус по месту открытия наследства на основании заявления органа

местного управления и самоуправления или других лиц, действующих в интересах сохранения наследственного имущества, принимает меры по охране наследства и/или управлению им. Указанное заявление должно быть подано в письменной форме и должно отвечать требованиям, установленным п. 26, 109 Инструкции.

## Опись и оценка

Для защиты выморочного имущества согласно п. 1 ст. 1067 ГК нотариус производит опись наследственного имущества. В соответствии с п. 115 Инструкции опись производится нотариусом в присутствии 2 свидетелей, а также заинтересованных лиц, пожелавших присутствовать при описи имущества (кредиторы наследодателя и др.). **В качестве свидетелей не могут привлекаться лица, указанные в п. 3 ст. 1044 ГК, а именно:**

- нотариус или иное лицо, удостоверяющее завещание;
- лицо, в пользу которого составлено завещание или сделан завещательный отказ, супруг такого лица, его дети, родители, внуки и правнуки, а также иные наследники по завещанию и по закону;
- граждане, не обладающие полной дееспособностью;
- неграмотные;
- лица, имеющие судимость за дачу ложных показаний;
- граждане с такими физическими недостатками, которые не позволяют им в полной мере осознавать существо происходящего;
- лица, не владеющие в достаточной степени языком, за исключением случаев, когда нотариусом принимается закрытое завещание.

Опись наследственного имущества фиксируется в соответствующем акте, в котором в обязательном порядке указываются:

- дата производства описи, фамилия, инициалы нотариуса, производящего

опись имущества, с указанием должности (частный нотариус) и наименования государственной нотариальной конторы;

- дата поступления сообщения или поручения о принятии мер по охране наследства;

- сведения об участвующих в описи (фамилия, собственное имя, отчество и адреса места жительства, данные документов, удостоверяющих личность свидетелей, наследников и других лиц, участвующих в описи), а в необходимых случаях — и должностное положение лиц, участвующих в описи;

- отметка о разъяснении свидетелям содержания п. 3 ст. 1044 ГК;

- фамилия, собственное имя, отчество наследодателя, дата его смерти; адрес его места жительства;

- место нахождения описываемого имущества;

- сведения о том, было ли опечатано помещение до явки нотариуса (в случае если помещение было опечатано, то указывается, кем было опечатано, не нарушены ли пломбы и печати);

- подробная характеристика и оценка каждого из перечисленных в описи предметов и процент их износа.

Указанный акт составляется в 3 экземплярах (один приобщается к наследственному делу, второй — выдается лицу, принявшему имущество на хранение, третий — местному органу управления и самоуправления) и подписывается нотариусом, свидетелями, лицами (организациями), принявшими имущество на хранение, другими лицами, участвовавшими в описи).

Предметы, указанные в акте описи, оцениваются нотариусом по согласованию с лицами, присутствующими при описи. Если согласия относительно оценки имущества или его части достигнуть не удалось, то оценка производится уполномоченным специалистом по оценке, либо несогласное лицо может обратиться в судебные органы.

Оценка выморочного имущества, на наш взгляд, **является необходимой и обязательной процедурой**, поскольку в будущем могут возникнуть спорные ситуации, например объявятся предполагаемые кредиторы наследодателя или его наследники.

Необходимо отметить, что вещи, не представляющие материальной ценности и не включенные в опись, с согласия заинтересованных лиц, присутствующих при описи, уничтожаются или передаются для уничтожения в заготовительную организацию утильсырья, о чем составляется отдельный акт.

## Порядок хранения выморочного имущества

Описанное выморочное имущество, если оно не требует управления, нотариус передает на хранение соответствующему лицу (соответствующей организации), с которым заключается договор хранения в соответствии с гл. 47 ГК. Указанному лицу разъясняются права и обязанности. Он предупреждается об ответственности за сохранность вещи согласно ст. 409 Уголовного кодекса Республики Беларусь и ст. 791 ГК за растрату, отчуждение или сокрытие наследственного имущества и причиненные убытки. Данная информация в обязательном порядке доводится до хранителя путем учинения им собственноручной подписи на акте описи.

Вознаграждение хранителю за хранение выморочного имущества осуществляется в соответствии с Порядком определения размера вознаграждения за хранение выморочного наследственного имущества, утвержденным совместным приказом Министерства финансов Республики Беларусь от 17.06.1999 и Министерства юстиции Республики Беларусь от 28.06.1999 № 151/144 (далее — Порядок).

Орган, сдавший имущество на хранение, направляет в финансовый орган

письменное заявление о возмещении хранителю расходов, связанных с хранением такого имущества. Вознаграждение определяется финансовым органом местного управления или самоуправления соответствующей административно-территориальной единицы, в собственность которой передано данное имущество. Размер его определяется на основании документов, представленных хранителем имущества, подтверждающих фактические расходы по хранению.

## Оспаривание

В настоящее время не существует единого подхода к разрешению споров в случаях, когда после признания наследственного имущества выморочным появляются наследники и требуют возврата наследственного имущества.

В одних случаях наследники подают в суд заявления об отмене судебного решения о признании наследственного имущества выморочным, в других — предъявляют иски к той административно-территориальной единице, в собственность которой оно перешло. По нашему мнению, второй вариант защиты прав и законных интересов наследников является правильным. Данная позиция нашла свое подтверждение в постановлении № 16, ч. 2 п. 18-2 которого установлено, что **если других наследников, кроме истца, не имеется либо все они не приняли наследство или отстранены от наследования как недостойные наследники, иск о признании принявшим наследство предъявляется к административно-территориальной единице, если имущество признано выморочным**. Такой способ защиты прав наследника является также законным исходя из положений ч. 2 ст. 24 ГПК, согласно которой наследники имеют право обратиться в суд за защитой прав и охраняемых законом интересов, спор о которых судом не был рассмотрен и

разрешен, несмотря на вынесенное решение о признании наследственного имущества выморочным.

#### ПРИМЕР 1

Решением суда общей юрисдикции от 13.11.2007 наследственное имущество в виде индивидуального жилого дома мансардного типа, принадлежащего умершему гражданину С., было признано выморочным и передано в собственность административно-территориальной единицы.

**С заявлением об отмене указанного решения** 14 февраля 2008 г. в суд обратился наследник умершего — гражданин Л. Истец указал, что он является сыном гражданина С. от первого брака. В 2005 году он выехал на постоянное место жительства в Республику Польша. В подтверждение этих фактов суду были представлены:

- свидетельство о рождении;
- справка из органа, регистрирующего акты гражданского состояния и подтверждающую родственные связи с гражданином С.;
- вид на жительство в РП.

Как пояснил истец, о смерти отца, а также о том, что наследственное имущество последнего в виде жилого дома на основании решения суда было признано выморочным, он узнал в октябре — начале ноября 2007 г.

Суд, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, в удовлетворении требований гражданина Л. отказал. Суд разъяснил, **что наследник имеет право предъявить соответствующий иск о возврате имущества к административно-территориальной единице** (напомним, что в данном случае наследник обратился с заявлением об отмене ранее принятого судебного решения).

#### ПРИМЕР 2

С исковым заявлением к административно-территориальной единице о признании права собственности на жилое

помещение (4-комнатную квартиру) в суд обратился жилищно-строительный кооператив «С».

Суд установил, что умерший в августе 2005 г. гражданин З. являлся членом ЖСК «С». В декабре 2000 г. он полностью выплатил свой пай за указанную квартиру. В установленном законодательством порядке гражданин З. **приобрел право собственности на данное жилое помещение**, что подтверждалось соответствующим свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации. Завещание им оставлено не было.

Согласно справке, выданной нотариальной конторой по месту нахождения имущества, наследственное дело в отношении имущества не открывалось. Заявляя требования о признании права собственности на 4-комнатную квартиру, истец сослался на п. 13.4. Устава ЖСК «С», согласно которому квартира не подлежит изъятию, продаже или передаче другим физическим и/или юридическим лицам, в связи с чем она должна быть передана кооперативу.

Суд кооперативу в исковых требованиях отказал по следующим основаниям. В соответствии с п. 1 ст. 1039 ГК, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать, либо все они отказались от наследства, **имущество умершего считается выморочным**. Согласно п. 2 ст. 1039 ГК выморочное наследство переходит в собственность административно-территориальной единицы по месту нахождения соответствующего имущества, входящего в состав наследства, во исполнение решения суда на основании заявления органа местного управления и самоуправления. В феврале 2008 г. решением суда наследственное имущество гражданина З. было признано выморочным и передано в собственность административно-территориальной единице.

**Виталий ОБЕЧКО, юрист**

# Управ Дом

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

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

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале  
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
от 26.07.2012 № 6

Формат в долях полосы	Размер, мм	Площадь, см <sup>2</sup>	Стоимость, бел. руб.*
1	170x250	425	2 000 000
1/2	170x123	209	1 000 000
1/4	82,5x123	101,5	500 000
1/8	82,5x60	49,5	250 000

## Скидки

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

## Наценка

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

тел.: (8 029) 393 84 97  
(8 029) 722 43 59

e-mail: mail@statut.by

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

\* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.