

# Упра *W* дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

**Типовой устав ТС  
больше не действует**

**Кто ответит за потоп  
в квартире: подрядчик или  
товарищество собственников?**

**Может ли председатель  
выписать штраф?**

**№3/2013**

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

*Новое в законодательстве*

Буевич И.

**Типовой устав товарищества собственников  
больше не действует.....2**

Павловский А.

**ЖКХ будет развиваться по заданной Программе.....4***Мой дом – моя крепость*

Белявский С.

**Кто ответит за потоп в квартире:  
подрядчик или товарищество собственников?.....10***Status Quo*

Буевич И.

**Правление и председатель правления  
в товариществе собственников жилья.....17***Строить и жить помогаем*

Белявский С.

**Порядок доказывания убытков заказчика по договору подряда.....21***Ваши вопросы – наши ответы*

Буевич И.

**Может ли председатель ТС выписать штраф?.....26**

Белявский С.

**Гарантийный срок на работы при текущем ремонте.....27**

Горбач А.

**Как избавиться от пропавшего квартиранта?.....29**

Чебук В.

**Оплачивать «лишние метры» вперед никто не обязан.....30****Журнал «УпраВдом»  
№ 3 (12), 2013 г.****Учредитель, редакция и издатель:**  
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
Тел.: (017) 380 07 60  
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

**Распространяется бесплатно.**Редакция может публиковать статьи  
в порядке обсуждения, не разделяя мнение авторов.Редакция не несет ответственность  
за достоверность сведений, содержащихся  
в рекламных материалах.Рукописи не рецензируются  
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2013

# Типовой устав товарищества собственников больше не действует

Совет Министров Республики Беларусь принял постановление от 07.03.2013 № 155 «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и признании утратившим силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 апреля 1998 г. № 569 и отдельных структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (далее — постановление № 155).

Как известно, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — постановление № 569) были утверждены два документа: Типовой устав товарищества собственников и Типовой договор о совместном домовладении. Теперь же постановление № 569 признано утратившим силу, а это значит, что Типовой устав товарищества собственников больше не действует. Вместе с тем постановлением № 155 принят новый Типовой договор о совместном домовладении.

В отношении Типового устава товарищества собственников стоит отметить следующее. Во-первых, он не утвержден постановлением № 155. Во-вторых, **типовой устав товарищества собственников и не будет принят правительством в будущем.** Такой вывод основан на том факте, что в новом Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК) отсутствует поручение Совету Министров Республики Беларусь принять такой документ. О том, что все будет именно так и товариществам собственников нужно готовиться к тому, что придется менять уставы, мы предупреждали наших читателей еще в конце прошлого года, когда анализировали положения нового ЖК, касающиеся деятельности товариществ собственников жилья.

Что касается нового Типового договора о совместном домовладении, то обязанность Правительства утвердить такой документ, основанный на нормах нового ЖК, была предусмотрена в п. 2 ст. 173 ЖК. Этот договор **подлежит применению в случае, когда участники совместного домовладения выберут способ управления общим имуществом непосредственно ими самими.** Такой способ управления общим имуществом может иметь место только тогда, когда в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более 5 объектов недвижимого имущества (п. 2 ст. 170 ЖК). В качестве таких объектов могут выступать прежде всего жилые и (или) нежилые помещения.

Как известно, управление общим имуществом может осуществляться одним из нижеследующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- организацией, управляющей общим имуществом;
- организацией застройщиков, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом;
- товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом;
- уполномоченным лицом.

Решение о выборе одного из первых четырех способов принимается на общем собрании участников совместного домовладения. Если ни один из названных способов так и не будет выбран, местным исполнительным и распорядительным органом проводится открытый конкурс по выбору уполномоченного лица, по результатам которого это лицо и назначается.

Конкретный договор о совместном домовладении, основанный на положениях Типового договора о совместном домовладении, как было указано выше, **заключается только в случае избрания первого способа управления общим имуществом**. В других случаях такой договор не заключается.

В случаях, когда управление общим имуществом осуществляется организацией, управляющей общим имуществом, или уполномоченным лицом, эта организация (уполномоченное лицо) должны заключить с каждым участником совместного домовладения так называемый договор управления общим имуществом. Этот договор не является **договором о совместном домовладении**. Согласно п. 1 ст. 176 ЖК Типовой договор управления общим имуществом утверждается Советом Министров Республики Беларусь. До настоящего времени правительством такой документ не принят.

Товарищества собственников и организации застройщиков (жилищно-строительные и жилищные кооперативы) осуществляют свою деятельность, в том числе по управлению общим имуществом, на основании своего учредительного документа — устава. Договор о совместном домовладении члены этих некоммерческих организаций не заключают.

В п. 6 Типового договора о совместном домовладении предусмотрено, что участники совместного домовладения могут поручить вести управление общим имуществом управляющему. В этом случае управляющий действует от имени всех участников совместного домовладения.

Если управление общим имуществом будет осуществляться участниками совместного домовладения без выбора управляющего, то тогда всем им придется каждый раз давать свое согласие на заключение сделок (п. 7 Типового договора о совместном домовладении).

Договор о совместном домовладении заключается в количестве экземпляров, равном числу подписавших его участников.

Постановление № 155 **вступило в силу 15 марта 2013 г.**

*Игорь БУЕВИЧ, юрист*



Окончание. Начало в № 2/2013

# ЖКХ будет развиваться по заданной Программе

Продолжим анализ основных положений Программы развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года, которая была утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.02.2013 № 97 (далее – Программа).

## Улучшение жилищных условий

Относительно нуждающихся в улучшении жилищных условий в Программе приводятся следующие статистические данные: на 1 января 2012 г. **на учете нуждающихся состояли 849,2 тыс. граждан (семей)**, из них 178,8 тыс. (21%) состояли на данном учете 10 и более лет, 136,2 тыс. (16%) проживали в общежитиях. Что касается динамики решения проблемы, то о ней можно судить по следующей цифре: в 2011 году улучшили свои жилищные условия всего 47,7 тыс. граждан (семей). Очевидно, исходя из ранее принятых нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, программа констатирует, что в 2012–2015 гг. условием обеспеченности жильем будет являться наличие в собственности и (или) пользовании общей площади жилых помещений не менее 15 кв.м на человека (в г. Минске – не менее 10 кв.м). Это мы уже знаем и так. А вот что касается каких-то новшеств, то, возможно, кому-то будет интересной следующая информация. В целях объективного подхода к постановке на учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий, сокращения срока нахождения на учете, который составляет в среднем 17 лет, **постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с 2013 года предполагается ограничить для:**

– воспользовавшихся ранее государственной поддержкой при строительстве, в том числе реконструкции, или приобретении жилья (за исключением случаев увеличения состава семьи в связи с рождением детей);

– зарегистрированных в жилых помещениях в населенном пункте на основании договоров найма (поднайма) жилых помещений, в которых они фактически не проживают.

При выявлении фактов, подтверждающих непроживание граждан по месту жительства, такие **граждане будут сниматься с учета**. Фактическое проживание граждан будет устанавливаться путем составления соответствующего акта с указанием в нем сведений, подтверждающих фактическое проживание.

Согласно Программе принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий отдельных категорий граждан также **будет иметь следующие особенности:**

– при принятии на учет проживающих в Минском районе граждан по месту их работы (службы) в г. Минске будет учитываться общая площадь жилых помещений, находящихся в их собственности и (или) в пользовании (а также членов их семей) как в г. Минске, так и в Минском районе;

– принятие на учет молодых семей, граждан, родивших (усыновивших) и воспитывающих детей без вступления в брак, овдовевших супругов, воспитывающих детей и не вступивших в новый брак, будет осуществляться при условии, что они обеспечены общей площадью жилого помещения менее 15 кв. м на человека (в г. Минске – менее 10 кв.м).

Программа, однако, предусматривает, что в дальнейшем перечень оснований



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

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

**Звоните! +37544 776-24-47**

УНП 190565337    ООО "Партнерстройконтракт"



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

**Пять причин заказать видеодомофон:**

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

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

для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть пересмотрен в рамках проводимой государственной жилищной политики.

С 2015 года **планируется внедрение автоматизированного учета** граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

### **Жилые помещения коммерческого использования**

Отдельное место в Программе отведено развитию найма жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда, так называемому в народе арендному жилью.

Во-первых, это направление жилищных проблем граждан Программой признается как перспективное.

Однако пока на 1 января 2013 г. **создан фонд жилых помещений коммерческого использования всего из 625 квартир.** Данный фонд продолжает формироваться из числа жилых помещений государственного жилищного фонда, построенных и приобретенных в государственную собственность, в том числе за счет средств, полученных от сдачи жилых помещений коммерческого использования.

Для развития данного направления предусмотрена передача в фонд жилых помещений коммерческого использования служебного жилья с сохранением

за государственными органами и государственными организациями права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жильем.

Основным преимуществом найма жилых помещений коммерческого использования станет **возможность заключения договора найма на срок до 5 лет с неограниченным его продлением на новый срок**, в отдельных случаях на период трудовых отношений с организацией.

Что касается размера платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования, то он будет определяться исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой правительством, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от места нахождения и благоустройства жилых помещений.



## Теплоснабжение

Не обошли авторы Программы и такую волнующую всех нас тему, как отопление жилых помещений.

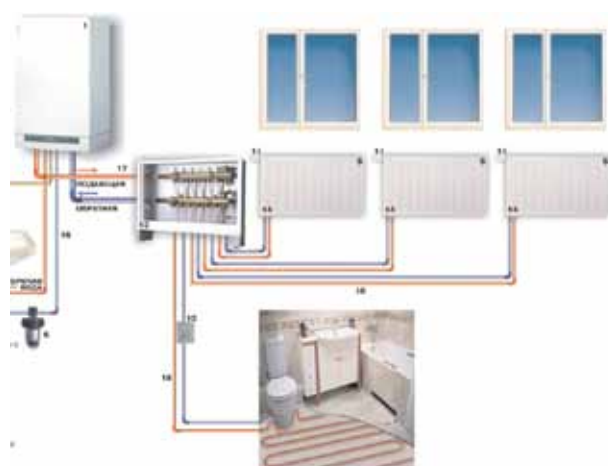
Если кому-то очень интересно, то согласно данным Программы в настоящее время на обслуживании организаций ЖКХ находится 3 314 коммунальных котельных и 15,8 тыс. км тепловых сетей, по которым транспортируется около 10,5 млн гигакалорий тепловой энергии собственной выработки и 13,9 млн гигакалорий тепловой энергии от источников Министерства энергетики и др.

Начиная с 2007 года в организациях ЖКХ достигнут нормативный уровень замены тепловых сетей – не менее 4% от протяженности, в результате за прошедшую пятилетку заменено 23% тепловых сетей от их общей протяженности. Вместе с тем, несмотря на достигнутое снижение потерь тепловой энергии при ее транспортировке, их уровень все еще остается высоким – **около 19% тепла расходуется на пути от котельной до потребителя**. К 2016 году планируется сократить по сравнению с 2010 годом потери тепловой энергии в тепловых сетях организаций ЖКХ на 6,7 процентного пункта.

Для этого планируется:

- произвести замену трубопроводов теплоснабжения с длительным сроком эксплуатации и неудовлетворительными теплотехническими характеристиками;
- обеспечить строительство тепловых сетей с использованием прогрессивных технологий, в том числе гибких предварительно изолированных трубопроводов из сшитого полиэтилена;
- осуществить подключение к тепловым сетям новых потребителей по независимой схеме через индивидуальные тепловые пункты, оборудованные средствами автоматического регулирования и учета потребления тепловой энергии.

В целях оптимизации производства, распределения и реализации тепловой энергии в соответствии с Концепцией развития теплоснабжения в Республике



Беларусь на период до 2020 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.02.2010 № 225, будет обеспечена **поэтапная передача магистральных и распределительных тепловых сетей**, по которым осуществляется транспортировка тепловой энергии потребителям для нужд отопления, от юридических лиц, имеющих их в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении), на баланс энергоснабжающих организаций (поставщиков тепловой энергии).

Вместе с тем как приоритетное направление развития теплоснабжения Программа называет увеличение использования местных видов топлива – древесной щепы, дров, торфа и древесных отходов. В 2006–2010 годах доля местных видов топлива в топливном балансе отрасли увеличена более чем в 2 раза и составила 28,8%. Что касается дальнейшего увеличения использования местных видов топлива, то оно будет осуществляться в рамках реализации мероприятий Государственной программы строительства энергоисточников на местных видах топлива в 2010–2015 годах, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.07.2010 № 1076, и Национальной программы развития местных и возобновляемых энергоисточников на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Ре-

спублики Беларусь от 10.05.2011 № 586 «Об утверждении Национальной программы развития местных и возобновляемых энергоисточников на 2011–2015 годы и признании утратившим силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 7 декабря 2009 г. № 1593». В организациях ЖКХ будет обеспечен ввод энергогенерирующих мощностей на местных видах топлива согласно приложению 4.

С учетом реализации указанных мероприятий к 2016 году доля местных видов топлива в общем потреблении котельно-печного топлива должна достичь 54,5%, что позволит существенно снизить зависимость ЖКХ от импорта топливно-энергетических ресурсов.

## Водоснабжение и водоотведение

Обеспечение населения качественной питьевой водой и создание благоприятных условий проживания Программа называет важнейшими социальными задачами. В целях их решения в стране осуществляется целенаправленная работа по развитию систем питьевого водоснабжения и водоотведения, повышению качества подаваемой потребителям питьевой воды и очистки отводимых сточных вод, совершенствованию управления водопроводно-канализационным хозяйством, системы учета и контроля использования воды, нормативной базы по развитию, проектированию, эксплуатации и пользованию системами водоснабжения и водоотведения.

Опять же приводится интересная статистика: **в настоящее время обеспеченность населения системами водоснабжения и водоотведения составляет:**

- централизованным водоснабжением – 86%, в том числе сельского населения – 57%;
- централизованными и местными системами хозяйственно-бытового водоотведения – 74%, в том числе сельского населения – 30%.

Обеспеченность систем питьевого водоснабжения сооружениями обработки воды составляет 83%.

Дальнейшее повышение эффективности работы систем централизованного водоснабжения и водоотведения будет осуществляться в рамках реализации Государственной программы по водоснабжению и водоотведению «Чистая вода» на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.2011 № 1234 «О Государственной программе по водоснабжению и водоотведению «Чистая вода» на 2011–2015 годы», а также соответствующих региональных программ, мероприятия которых **направлены на решение следующих задач:**

- обеспечение бесперебойного снабжения населения качественной питьевой водой;
- обеспечение рационального водопользования, поддержание благоприятной среды проживания населения за счет внедрения прогрессивных технологий очистки и обеззараживания сточных вод;
- совершенствование форм управления водоснабжением и водоотведением, институциональной структуры водного хозяйства в целях повышения качества услуг по водоснабжению и водоотведению и улучшения финансового состояния организаций водопроводно-канализационного хозяйства;
- снижение затрат организаций водопроводно-канализационного хозяйства на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению путем внедрения прогрессивных энергосберегающих технологий, оптимизации работы технологического оборудования, сокращения непроизводительных расходов.





Для мониторинга хода решения перечисленных задач определены следующие **прогнозные показатели, которые должны быть достигнуты к 2016 году:**

- обеспечение не менее 98% населения областных и районных центров, городов областного подчинения и поселков городского типа централизованным водоснабжением с питьевой водой нормативного качества;
- обеспечение не менее 80% населения агрогородков централизованным водоснабжением;
- обеспечение населения централизованными и местными системами хозяйственно-бытового водоотведения (городского населения – до 92,5%, сельского – до 32,5%);
- снижение на 5% потерь воды.

### **Санитарная очистка населенных пунктов и обращение с твердыми отходами**

Согласно данным Программы **ежегодно в нашей стране образуется около 4 млн т твердых коммунальных отходов**, из них от населения вывозится около 2,66 млн т (67% от общего объема).

Объемы сбора вторичных материальных ресурсов в 2011 году составили 354,5 тыс. т (без металлолома), или 13,3% от объема твердых коммунальных отходов, образующихся у населения. Доля организаций ЖКХ в общем объеме сбора (заготовки) вторичных материальных ресурсов в 2011 году составила (без учета металлолома) 18%, или 63 тыс т.

В свою очередь, организациями ЖКХ эксплуатируется 3007 объектов по захоронению твердых коммунальных отходов (165 полигонов, 2842 мини-полигона), 5 мусороперерабатывающих заводов, 5 сортировочно-перегрузочных станций и 81 линия сортировки (досортировки) отдельно собранных коммунальных отходов.

На начало 2012 года организации ЖКХ осуществляли сбор и вывоз твердых коммунальных отходов во всех городах и 52% сельских населенных пунктов. Если

верить Программе, то **раздельный сбор твердых коммунальных отходов по основным видам вторичных материальных ресурсов (стекло, металлы, пластмасса, бумага, текстиль) обеспечен во всей многоэтажной застройке городских населенных пунктов.**

К 2016 году будут обеспечены плано-регулярной санитарной очисткой все сельские населенные пункты с оптимизацией количества мини-полигонов для захоронения коммунальных отходов и площадок их временного складирования, организована система сбора от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших потребительские свойства. Предполагается завершить строительство объектов сортировки и переработки коммунальных отходов в г. Минске, областных центрах и крупных городах, модернизировать имеющиеся сортировочные станции и линии досортировки отдельно собранных твердых коммунальных отходов, построить ряд мусороперерабатывающих предприятий. Это позволит обеспечить сортировку и переработку твердых коммунальных отходов в объеме не менее 1 млн т в год.

Планируется, что в результате будет обеспечено извлечение не менее 70% вторичных материальных ресурсов, находящихся в составе коммунальных отходов и пригодных для повторного использования. В целом объем сбора (заготовки) вторичных материальных ресурсов составит более 600 тыс. т в год (Государственная программа сбора (заготовки) и переработки вторичного сырья в Республике Беларусь на 2009–2015 годы, утвержденная Указом Президента Республики Беларусь от 22.06.2009 № 327 «О Государственной программе сбора (заготовки) и переработки вторичного сырья в Республике Беларусь на 2009–2015 годы»).

Для качественного решения задач по раздельному сбору твердых коммунальных отходов в 2013–2015 годах планируется **осуществлять закупку за счет всех источников финансирования, включая лизинговые схемы, не менее 100 мусоровозов в год.**

В сферу сбора и переработки вторичных материальных ресурсов будут дополнительно привлечены средства производителей и импортеров отдельных видов товаров (сложные бытовые электро- и газовые приборы, компьютерная техника и аппаратура, элементы питания, резиносодержащие изделия, масла смазочные, лампы, термометры,

кино-, фото-, теле- и радиоаппаратура) и всех видов тары (Указ Президента Республики Беларусь от 11.07.2012 № 313 «О некоторых вопросах обращения с отходами потребления» и постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.07.2012 № 708 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 июля 2012 г. № 313».

## Энергосбережение

Согласно положениям Программы в целях снижения энергоемкости жилищно-коммунальных услуг **предполагается реализовать ряд энергосберегающих мероприятий, в том числе:**

- ввод в эксплуатацию электрогенерирующего оборудования на основе паротурбинных и газопоршневых установок;
- замену неэкономичных котлов с низким коэффициентом полезного действия на более эффективные;
- автоматизацию процессов горения топлива в котлоагрегатах;
- внедрение частотно-регулируемых электроприводов на механизмах с переменной нагрузкой (сетевые теплофикационные насосы, тягодутьевые механизмы котлов, канализационные насосные станции, системы водоснабжения, очистные сооружения);
- децентрализацию систем теплоснабжения с ликвидацией длинных и незагруженных теплотрасс и установкой локальных теплоисточников;
- замену теплотрасс с применением предварительно изолированных трубопроводов;
- оптимизацию существующего и замену энергоемкого оборудования;
- внедрение автоматических систем управления освещением, энергоэффективных осветительных устройств, секционного разделения освещения.

В результате реализации энергосберегающих мероприятий запланировано к 2016 году по сравнению с предыдущей пятилеткой снизить удельные расходы топлива и электроэнергии на производство тепловой энергии соответственно на 3% и 10% и удельные расходы электроэнергии на подъем и подачу воды, прием, очистку и перекачку сточных вод на 15 процентных пунктов. Планируется, что ежегодная экономия топливно-энергетических ресурсов составит не менее 6,5% от общего потребления энергоресурсов в соответствии с ежегодными заданиями.

**Алексей ПАВЛОВСКИЙ,**  
*юрист*



# Кто ответит за потоп в квартире: подрядчик или товарищество собственников?

Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. В настоящее время законодательством установлен 5-летний гарантийный срок на выполненные строительные работы. Ранее он был равен 2 годам. Установленный законодательством гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами. При выявлении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в п. 1 ст. 709 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК), заказчик (собственник, владелец, пользователь) объекта вправе до истечения указанного срока в установленном законодательством порядке потребовать от подрядчика устранения недостатков. Таким образом, законодатель **взаимовязывает обязанность по устранению недостатков строительных работ с надлежащей фиксацией факта возникновения** недостатков и подтверждением надлежащими доказательствами вины подрядчика в возникновении недостатков.

Следует отметить, что в ст. 21 Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей», действующего сегодня в

редакции Закона от 08.07.2008 № 366-3 (далее — Закон о защите прав потребителей), **закреплены особые гарантии защиты прав собственников недвижимости — физических лиц в части устранения недостатков подрядчиками**. В частности, в п. 6 ст. 21 Закона о защите прав потребителей указано, что в случае обнаружения производственных, рецептурных и иных недостатков, не связанных с износом, старением и другими физическими процессами в товаре, по истечении двух лет со дня передачи товара потребителю, а **в отношении недвижимого имущества — трех лет** со дня его передачи потребителю, если более длительные сроки не установлены законодательством и (или) договором, потребитель вправе предъявить изготовителю требования, предусмотренные п. 1.1, 1.3 и 1.4 и ч. 2 п. 5 ст. 20 этого Закона (рекламацию), если докажет, что недостатки возникли до реализации товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента. Указанные требования могут быть предъявлены, если недостатки в товаре обнаружены в пределах **установленного на товар срока службы** или в течение 10 лет со дня реализации потребителю товара, если срок службы не установлен.

Что касается срока службы объектов недвижимости и их конструктивных элементов — они установлены в нормативно-технических документах Республики Беларусь. Так, в частности, в приложениях К и Л к ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» закреплены минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий, а также минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий до замены (капитального ремонта). Так, например, по герметизированным стыкам панелей наружных стен нетвердеющими или отверждающимися мастиками она составляет 8 и 15 лет соответственно.

В то же время **первичным является надлежащая фиксация в исполнительной документации факта выявления и устранения дефекта.** Если надлежащих доказательств этого собственник не будет иметь — защитить свои права будет проблематично.

Согласно ч. 2 ст. 100 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее — ХПК) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законодательством. Лица, участвующие в деле, в процессе доказывания определяют объем фактов, подлежащих доказыванию, собирают доказательства, подтверждающие факты, подлежащие доказыванию, представляют доказательства, участвуют в их исследовании в судебном заседании, высказывают суду свое мнение по оценке доказательств. При этом в соответствии со ст. 104 ХПК обстоятельства дела, которые согласно законодательству должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться иными доказательствами.

В соответствии с действующим законодательством определен как специальный порядок фиксации выявленных недостат-



## СНИМЕМ помещение под офис в г. Минске небольшой площадью

8017 380 07 60;  
8029 393 84 97;  
8029 722 43 59.

ков работ для целей последующего ремонта, так и специальный порядок фиксации факта выполнения ремонтных работ. При этом как подрядная организация, так и заказчик строительства, если он не совпадает с собственником объекта недвижимости, являются заинтересованными лицами в отношении фиксации факта дефектов строительных работ. Составление необходимых документов без их участия лишает собственника недвижимости права в последующем предъявлять им какие-либо требования.

По этой причине следует избегать упрощенного порядка устранения недостатков: без составления необходимой исполнительной документации.

Рассмотрим проблему на конкретном примере из судебной практики.

## Не стихия, но бедствие...

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску страхового предприятия «Б» к товариществу собственников «П» о взыскании суммы выплаченного страхового возмещения, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. Третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика выступило ОАО «Г». Ответчик в своем отзыве на исковое заявление требования не признал, указал на виновность ОАО «Г» в наступлении страхового случая.

Как установил суд, между страховым предприятием «Б» и гражданкой И. был заключен договор добровольного страхования домашнего имущества. На страхование была принята квартира, принадлежащая страхователю на праве собственности. В период ливневых дождей, подтвержденных справкой ГУ «Областной центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды», в квартире, принадлежащей гражданке И. произошел страховой случай — повреждение застрахованного имущества (залитие жилого помещения).

Имевшие место в период возникновения страхового случая ливневые дожди в соответствии с ТКП «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидрометеорология. Правилами составления краткосрочных прогнозов погоды общего назначения» не относятся к опасным погодным явлениям. Для отнесения метеорологического явления к опасным метеорологическим явлениям количество осадков должно превысить 50 мм за 12 часов и менее. **Не относится имевшее место атмосферное явление и к опасным гидрометеорологическим явлениям,** информация о которых отнесена к категории экстренных (Положение о порядке предоставления государственной гидрометеорологической службой гидрометеорологической информации потребителям такой информации, утвержденное поста-

Электронный журнал  
«Сакратар.бу» —  
надежный помощник секретаря!



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

новлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.01.2007 № 75).

Согласно акту о страховом случае, акту осмотра поврежденного имущества, акту обследования по факту заливания **затопление названной квартиры произошло в результате течи межпанельных стыков в зале и спальне.** Виновной стороной в акте обследования по факту заливания комиссией определено ОАО «Г». Акт обследования по факту заливания подписан председателем, членом правления ТС и техником-теплотехником. Представители заказчика и подрядчика, осуществлявшего строительство указанного жилого дома, со слов председателя ТС «П», а также третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика для составления акта не приглашались.

Выполняя условия договора страхования, истец выплатил гражданке И. страховое возмещение.

## Дефектный акт — основа основ

Жилой дом, в котором произошел страховой случай, построен ОАО «Г» за счет собственных средств для последующей продажи расположенных в нем жилых помещений. Как заказчиком, так и подрядчиком по данному объекту выступало ОАО «Г». Приказом ОАО «Г» указанный жилой дом был принят в эксплуатацию. Приказом ОАО «Г» был утвержден акт приемки объекта, законченного строительством, реконструкцией, реставрацией.

В соответствии с п. 10 Положения о строительстве жилых домов и других объектов социального назначения для продажи, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 09.12.1992 № 741, объекты реализуются путем заключения договоров купли-продажи. Договор составляется по установленной форме с включением в него обязательств продавца по устранению им в гарантийный срок недоделок и дефектов, обнаруженных при эксплуатации жилого дома (квартиры), другого объекта, или по возмещению покупателю расходов, связанных с их ликвидацией. Гарантийный срок определяется по соглашению сторон с учетом действующего законодательства. Потерпевшая квартира была реализована по договору купли-продажи, заключенному с ОАО «Г» гражданину Х. В последующем на основании договора дарения Х. подарил данную квартиру своей дочери И., которой и принадлежала квартира на момент страхового случая.

В пункте 7 договора купли-продажи б/н от 31.08.2009 стороны установили **гарантийный срок по устранению недоделок и дефектов, обнаруженных при эксплуатации квартиры продолжительностью в 2 года с момента приемки жилого дома в эксплуатацию.** В материалах дела содержится гарантийный паспорт объекта жилого строительства — жилого дома. Согласно данному документу гарантийный срок продолжительностью 2 года начал свое исчисление с 01.07.2009

и окончился 30.06.2011, то есть за 1 год до наступления страхового случая. Доказательств перерыва указанного срока ответчик суду не представил. Как пояснили в судебном заседании представитель ответчика, ОАО «Г», свидетели И., Х. в течение указанного срока рекламации по поводу скрытых дефектов со стороны И., Х. продавцу объекта недвижимости не предъявлялись.

Как следует из содержания п. 52 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (далее — Правила заключения и исполнения договоров строительного подряда), при выявлении строительных работ ненадлежащего качества в период гарантийного срока оформляется дефектный акт на гарантийный ремонт (далее — дефектный акт). Форма дефектного акта, а также порядок ее заполнения и применения утверждены соответствующим постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17.10.2011 № 48 (далее — постановление № 48). Для участия в составлении дефектного акта, согласования сроков и порядка устранения дефектов подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 календарных дней с даты получения письменного извещения заказчика.

В случае неявки представителя подрядчика в установленный срок дефектный акт составляется заказчиком в одностороннем порядке и направляется подрядчику для исправления строительных работ ненадлежащего качества.

Гарантийный срок прерывается на время, в течение которого объект не мог эксплуатироваться вследствие выявления строительных работ ненадлежащего качества, за которые несет ответственность подрядчик.

В соответствии с п. 2–7 Инструкции о порядке заполнения и применения дефектного акта на гарантийный ремонт, утвержденной постановлением № 48, **дефектный акт подлежит применению**

организациями независимо от форм собственности и подчиненности. Дефектный акт составляется в случае выявления в период гарантийного срока строительных работ ненадлежащего качества. В случае, когда заказчик не является собственником (владельцем) объекта, дефектный акт составляется собственником (владельцем) объекта с привлечением организации, являвшейся заказчиком в период строительства. Дефектный акт является основанием для формирования суммы затрат на устранение дефектов и отнесения ее на расходы (включения в себестоимость) организации, допустившей дефекты.

Основанием для расчетов за выполненные работы служат подписанный представителями заказчика и подрядчика акт о выполнении строительно-монтажных работ, форма которого утверждена в установленном порядке, с указанием даты его подписания. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 № 13 «Об установлении форм первичных учетных документов в строительстве» утверждена форма акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ.

Пункт 11.9 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, возлагает на эксплуатирующую организацию обязанность привлекать для составления дефектного акта заинтересованных лиц. В настоящем случае заинтересованным лицом является организация, выступившая заказчиком и подрядчиком при строительстве жилого дома ОАО «Г».

В судебном заседании представитель ответчика и третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, **подтвердили факт обращения ответчика к ОАО «Г» по вопросу устранения причин течи межпанельных швов на уровне потерпевшей**



**квартиры в жилом доме.** В материалах дела содержатся письма ответчика, направленные после страхового случая, адресованные ОАО «Г». Представитель ОАО «Г» подтвердил факт получения им данных писем и последующее устранение им за свой счет причин течи межпанельных швов на уровне потерпевшей квартиры.

В соответствии с п. 4.2.2. ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» при эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных зданий **должны своевременно приниматься меры по устранению трещин в швах и стыках элементов стены и разрушений материалов заполнения швов и стыков.** В соответствии с п. 8.1. ТКП 45-1.04-14-2005 текущий ремонт строительных конструкций и внутренних инженерных систем проводится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения незначительных повреждений конструкций и инженерных систем зданий. В соответствии с п. 8.6. ТКП 45-1.04-14-2005 при выполнении работ по текущему ремонту проектная документация должна включать:

- дефектный акт;
- описание работ (смету);
- ведомость расхода материалов;
- необходимые рабочие чертежи.

Выполненный текущий ремонт зданий подлежит приемке комиссией в составе собственника, пользователя объекта строительства, нанимателя или уполномоченного ими лица, представителей эксплуатационной организации, произ-

водителя работ (при выполнении работ собственными силами), подрядчика (при выполнении работ подрядным способом), ЖСК, ТС, КИЗ и т. д., регионального представителя Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации (для зданий, являющихся историко-культурными ценностями).

Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей в соответствии с п. 2 раздела «Б.2.Стены» Приложения Б к СНБ 1.04.02-02 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений» выполняется при текущем ремонте заданий и сооружений. Вместе с тем каких-либо надлежащих доказательств, предусмотренных указанным выше законодательством, подтверждающих факт совместного осмотра с заказчиком (подрядчиком) ОАО «Г» и последующей приемки выполненных работ ни ответчиком, ни ОАО «Г» суду представлено не было. Со слов представителя ответчика и третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика, такие документы ими не составлялись. Таким образом, **надлежащих доказательств вины третьих лиц в возникновении страхового случая сторонами по делу представлено не было.**

### **Суд решил**

В связи с изложенным, принимая также во внимание отсутствие факта обращения потребителей И. и Х. с рекламацией к продавцу объекта недвижимости, суд посчитал, что не может быть принят во внимание довод ответчика о необходимости применения к спорным отношениям норм ст. 21 Закона о защите прав потребителей.

Гражданка И. является членом ТС. В соответствии с п. 1.3. Устава ТС оно создано в целях обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества совместного домовладения, пользования этим имуществом. Как следует из п. 1.7.2 Устава ТС «П», к его обязанностям отнесено обеспечение надлежащего техни-

ческого состояния и санитарного содержания общего имущества совместного домовладения. Согласно п. 1.6.9 Устава товарищество вправе представлять интересы членов товарищества в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и Уставом. Приказом от 6.05.2011 № 4 **ответственным лицом за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт здания, сооружений, расположенных на придомовой территории назначена председатель правления ТС.** Этим же приказом назначена комиссия, ответственная за проведение технических осмотров здания в составе председателя, члена правления товарищества собственников и техника-теплотехника.

Согласно пояснениям представителя ответчика и свидетеля И. обслуживание жилого дома осуществляется ТС собственными силами.

Как следует из представленных ответчиком актов комиссионного осмотра здания от 02.10.2011, от 27.04.2012, фасады здания до наступления страхового случая находились в удовлетворительном состоянии, дефекты заполнения межпанельных швов выявлены не были. В то же время в акте внеочередного осмотра от 07.06.2012 комиссией в составе представителей ответчика, без участия представителей подрядной организации и иных заинтересованных лиц, были обнаружены мелкие трещины мастики на стыке стеновых панелей, в результате чего произошла течь стыков в ряде квартир, расположенных на различных этажах здания. Сведений, каким образом комиссией ответчика были выявлены мелкие трещины мастики на верхних этажах здания (согласно техническому паспорту, потерпевшая квартира расположена на 7 этаже здания) ответчиком суду не представлено, в связи с чем суд критически оценивает сведения, указанные в данном акте.



Пунктом 11 Правил пользования жилыми помещениями предусмотрено, что **ответственность за техническое состояние конструктивных элементов дома несет жилищно-эксплуатационная организация**, обязанностью которой является техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома.

В связи с непредставлением ответчиком надлежащих доказательств вины третьих лиц в возникновении страхового случая, как того требует п. 11.9 Правил пользования жилыми помещениями, п. 60 действовавшей на момент возникновения страхового случая редакции Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, **суд пришел к выводу о доказанности вины ответчика в возникновении страхового случая.**

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. Поскольку ответчиком не было представлено убедительных доказательств, опровергающих иски о признании наличия гарантийного случая, требования истца о взыскании страхового возмещения с ответчика были признаны законными и обоснованными.



## Вместо заключения

В связи с выявленными нарушениями по результатам рассмотрения дела в адрес ТС было направлено частное определение, в котором суд обратил внимание на необходимость соблюдения порядка заявления гарантийных требований по подрядным работам обслуживаемыми организациями при составлении дефектных актов и актов осмотра с целью сохранения в последующем возможности предъявления соответствующих требований к подрядным организациям. Также суд направил сообщение в адрес подрядной организации, осуществлявшей строительство жилого дома и признавшей факт устранения дефектов, указав на то, что нарушение требований вышеуказанных правовых актов лишает возможности надлежащей фиксации выявляемых дефектов, является грубым нарушением действующего подрядного законодательства, обуславливает невозможность достоверного отражения в бухгалтерском учете затрат на выполненные работы, **лишает собственников возводимого ОАО «Г» жилья права на судебную защиту.** Кроме того, указанные выше нарушения могут влечь административную ответственность по ст. 12.1, 21.3 и 21.5 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

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

# Правление и председатель правления в товариществе собственников жилья

Порядок избрания правления и председателя правления товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ), а также порядок осуществления ими своей деятельности предусмотрены в ст. 216 нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), вступившего в силу 2 марта 2013 г.

## Вместо председателя товарищества — председатель правления

Как известно, Типовой устав товарищества собственников, который был утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 (далее — Типовой устав), с 15 марта 2013 г. признан утратившим силу согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 07.03.2013 № 155. В соответствии с Типовым уставом, на основе которого создавались уставы всех действующих в настоящее время ТСЖ, органами управления ТСЖ являлись общее собрание, правление товарищества или председатель товарищества. Правление товарищества (председатель товарищества) являлось исполнительным органом ТСЖ. Деятельностью правления руководил председатель правления.

Согласно ЖК должность председателя товарищества упразднена. В число органов управления ТСЖ теперь входят как правление товарищества, так и председатель правления. Это означает, что в тех ТСЖ, в которых единоличным исполнительным органом был избран председатель товарищества, а правление отсутствовало, **следует незамедлительно избрать правление и председателя правления, упразднив должность председателя товарищества.** В противном случае все решения председате-



ля товарищества после 2 марта 2013 г. (дата вступления в силу ЖК) могут быть признаны незаконными, не имеющими юридической силы. При этом замену одного органа другим следует производить после того, как общим собранием членов ТСЖ будет принят новый устав ТСЖ, основанный на нормах действующего с 2 марта 2013 г. ЖК.

В Типовом уставе правление названо исполнительным органом товарищества. В ЖК правление уже почему-то не называется исполнительным органом. Несмотря на это в ЖК записано, что этот орган осуществляет текущее руководство деятельностью товарищества в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ. На практике руководство текущей деятельностью юридического лица осуществляет орган исполнительной власти.

Председатель правления ТСЖ также не назван в ЖК исполнительным органом ТСЖ. Однако в ЖК записано, что к компетенции **председателя правления товарищества относится осуществление текущего руководства деятельностью**

**ТСЖ** в пределах полномочий, определенных ЖК, уставом ТСЖ и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с ЖК, Трудовым кодексом Республики Беларусь и иным законодательством о труде.

Как видно, и правление, и председатель правления осуществляют текущее руководство деятельностью товарищества. Права этих органов расписаны в п. 2 и 3 ст. 216 ЖК таким образом, чтобы одну и ту же функцию осуществлять одновременно они не могли. Перечень полномочий правления и его председателя согласно ЖК является открытым. В ЖК записано, что и тот, и другой орган вправе осуществлять иные функции, которые будут возложены на него уставом ТСЖ (а для правления — еще и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов ТСЖ). При определении дополнительных полномочий этих органов следует соблюдать осторожность, чтобы какие-либо из функций одного из них, закрепленные в ЖК за другим органом, не были перераспределены в пользу того, кто не вправе их исполнять.

## Созыв собраний

Как и прежде, одной из важных функций правления является созыв очередных и внеочередных общих собраний членов ТСЖ. Однако согласно ЖК **правление теперь может отказать в проведении внеочередного общего собрания** (собрания уполномоченных) в случае, если не соблюден установленный порядок подачи инициаторами предложения или требования о созыве такого собрания. Предложение о созыве такого собрания вправе направить в правление местный исполнительный и распорядительный орган, а соответствующее требование — ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ или члены ТСЖ, обладающие в совокупности не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов ТСЖ. При составлении мотивированного письменного отказа от созыва внеочередного общего



собрания правление должно сослаться на конкретное положение устава ТСЖ, которое не исполнил или ненадлежащим образом исполнил инициатор созыва. Разумеется, это положение устава должно, в свою очередь, строго соответствовать нормам ЖК. Это означает, в частности, что в данном случае не допускается возложение на инициатора созыва дополнительных обязанностей, которые не предусмотрены в ЖК.

## Рассмотрение обращений

Новшеством ЖК является запись о том, что **правление ТСЖ теперь вправе осуществлять рассмотрение обращений членов ТСЖ и работников товарищества**, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Согласно п. 4 ст. 215 ЖК к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относится рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества. Таким образом, правление вправе (и одновременно обязано!) рассматривать обращения (а именно: заявления, предложения и

жалобы) членов ТСЖ кроме тех, которые указаны в п. 4 ст. 215 ЖК.

Ранее на практике чаще всего получалось так, что различные обращения членов ТСЖ рассматривались, по сути, одним лицом — председателем товарищества (или председателем правления, если в ТСЖ исполнительным органом было правление). Теперь в соответствии с ЖК такую практику придется поменять — **председатель правления не имеет право единолично рассматривать и давать ответ на поступившее в правление обращение.** Такое обращение должно быть рассмотрено коллегиально членами правления на заседании этого органа.

На практике возможна такая ситуация, когда член ТСЖ адресует свое обращение лично председателю правления. Как в таких случаях следует поступать адресату? По нашему мнению, если обращение не относится к компетенции общего собрания, установленной в п. 4 ст. 215 ЖК, председатель правления обязан перенаправить его для рассмотрения в правление. Возможен ли другой вариант? Возможен, в случае если уставом ТСЖ будет определен перечень вопросов, обращения по которым вправе рассматривать правление, и поступивший от члена ТСЖ на имя председателя правления вопрос не будет входить в этот перечень. Только в этом случае председатель может самостоятельно дать ответ автору обращения.

## **Организация хозяйственной деятельности**

Заслуживает некоторого внимания и такое полномочие правления, как организация хозяйственной деятельности ТСЖ. Такая формулировка носит несколько расплывчатый характер. Особенно если учитывать, что согласно ЖК хозяйственные договоры от имени товарищества вправе подписывать председатель правления. Он же вправе подписывать платежные документы (читай: распоряжаться денежными средствами товарищества), совершать от имени ТСЖ различные действия без до-

веренности, представлять интересы товарищества в различных органах и организациях и т.д. Складывается впечатление, что в таких условиях функция правления по организации хозяйственной деятельности товарищества носит, по сути, формальный характер.

Позволим себе не согласиться с подобной точкой зрения. По нашему мнению, в данном вопросе **очень многое зависит от того, захочет ли само правление осуществлять организацию хозяйственной деятельности товарищества.** Одним из действенных способов руководства этим процессом является утверждение планов хозяйственной деятельности товарищества на предстоящий период (например, календарный год). Чем более четким будет такой план, тем сложнее будет председателю правления проявлять излишнюю инициативу.

Другим испытанным на практике способом организации хозяйственной деятельности руководителя является установление в уставе ограничений по заключению им сделок. Такие ограничения могут касаться, например, сумм договоров, которые председатель правления не вправе подписывать без согласования с правлением. При этом согласование может быть как предварительным, так и последующим (то есть после заключения договора). Ограничения могут касаться также и видов договоров, которые не могут заключаться председателем правления без одобрения (согласования) правления. Например, можно запретить председателю правления заключать какие-либо сделки по купле-продаже имущества товарищества.

Таким образом, организацию хозяйственной деятельности товарищества правлению **не следует сводить к тому, чтобы лишить председателя правления вообще какой-либо самостоятельности в этом деле.** Здесь надо установить разумные и как можно более четкие направления и пределы

полномочий руководителя, чтобы, с одной стороны, из-за мелких проблем хозяйственная деятельность товарищества не стопорилась, а с другой стороны, наиболее важные хозяйственные вопросы решались коллегиально, коллективным умом членов правления. По нашему мнению, при таких условиях будет в большей мере соблюден баланс имущественных интересов всех членов ТСЖ.

## Порядок избрания

Согласно ЖК правление избирается сроком до 5 лет. Согласно Типовому уставу ТС такой срок составлял всего 2 года. Правление сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

Председатель правления **избирается из числа членов ТСЖ или принимается на работу по трудовому договору (контракту)** в товариществе также на срок до 5 лет. Согласно Типовому уставу ТС этот срок тоже составлял 2 года. Председатель правления слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

Досрочное прекращение полномочий правления и его председателя возможно только по решению общего собрания. Этот вопрос входит в исключительную компетенцию общего собрания. Инициаторами созыва общего собрания по вопросу о

досрочном прекращении полномочий правления или его председателя могут быть местный исполнительный и распорядительный орган или члены ТСЖ, обладающие в совокупности не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов ТСЖ.

Формальные требования к лицу, претендующему на пост председателя правления, остались прежними. Согласно п. 4 ст. 216 ЖК председателем правления ТСЖ может избираться гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, **кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.** В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий указанного образования, но обладающий необходимыми деловыми и профессиональными знаниями, умениями и навыками, имеющий опыт работы в сфере управления общим имуществом. Председатель правления обязан повышать свою квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном порядке.

*Игорь БУЕВИЧ, юрист*

## УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ» предлагает приобрести **примерный Устав товарищества собственников жилья,** разработанный юристом Игорем Бувичем на основании положений **нового Жилищного кодекса РБ,** вступившего в силу с 2 марта 2013 г., переданный редакции журнала «УпраВдом» для распространения как объект авторского права.

Стоимость одного экземпляра — **300 000 белорусских рублей.** Чтобы сделать заказ, сообщите свои реквизиты (наименование и УНП) по электронному адресу [mail@statut.by](mailto:mail@statut.by)

Вам будет отправлен счет, после оплаты которого на свой адрес электронной почты вы получите примерный Устав товарищества собственников жилья в формате Word.

## Порядок доказывания убытков заказчика по договору подряда

Одной из категорий подрядных споров, рассматриваемых хозяйственными судами, является взыскание убытков, связанных с ненадлежащим исполнением договора подряда. На основании ст. 364 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, установленными ст. 14 ГК, а именно:

- лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательством или соответствующим законодательству договором не предусмотрено иное;
- под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Аналогично право возмещения убытков может вытекать и из причинения внедоговорного вреда. Согласно ст. 933 ГК вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Для наступления ответственности согласно ст. 364 ГК кредитор должен доказать наличие убытков, их состав, размер и причинную связь между нарушением обязательства и возникновением убытков. И самое главное — необходимо доказать вину должника в причинении убытков. При этом кредитор свободен в выборе средств доказывания.

В печати не раз говорилось о крайней сложности доказывания по таким делам. Основное внимание при предъявлении подобных требований следует уделять должной подготовке доказательственной базы. В частности, необходимо:

- четко фиксировать все замечания по ходу выполнения работ в журналах производства работ, технического надзора;
- немедленно по выявлении дефектов направлять соответствующие письма подрядчику;
- строго соблюдать процедуру независимого комиссионного осмотра выявленных дефектов, а также порядка последующего исправления недостатков.

Недолжное внимание на данной подготовительной стадии влечет в последующем отказ в удовлетворении требований о взыскании убытков.

В качестве примера приведем одно дело из судебной практики.

### Фабула дела

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ОАО «С» к ЧТПУП «Д» о взыскании с ответчика 5 494 556 руб. убытков, 1 056 761 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, а всего 6 551 317 руб. В обоснование предъявленных требований истец сослался на условия заключенного сторонами договора

строительного субподряда, ст. 14, 290, 656–682, 937 ГК.

Ответчик в отзыве на иск требования не признал, сославшись на отсутствие его вины в возникновении убытков, а также недоказанности истцом их размера.

Как следовало из материалов дела, между истцом и ответчиком был заключен договор строительного субподряда. В соответствии с условиями договора истец принял на себя обязательство выполнить комплекс отделочных работ на объекте «Многоэтажные жилые дома».

В договоре сторонами были согласованы сроки выполнения работ: с 21.04.2011 по 18.05.2011. Как следовало из представленных суду документов, внутренние штукатурные работы на объекте были начаты 21.04.2011 и фактически окончены ответчиком до 02.06.2011. Об этом свидетельствуют как письма истца, так и показания допрошенных в ходе рассмотрения дела свидетелей Ю., Г., Х., К., содержание заключенного истцом с ОАО «Л» договора субподряда в редакции дополнительного соглашения, акты сдачи приемки выполненных ОАО «Л» строительных и иных специальных монтажных работ за июнь 2011 г., содержание журнала производства работ ЧТПУП «Д».

Согласно сведениям, представленным истцом, в период с апреля по июнь 2011 г. на объекте «Жилой дом» помимо ответчика также выполняли работы 11 организаций. При этом отделочные работы по фасаду производились ОДО «Н» на основании договора субподряда.

По окончании работ 02.06.2011 ответчиком и представителем ОАО «Л», которое продолжило выполнение отделочных работ, был подписан акт, согласно которому ОАО «Л» претензий к качеству выполненных работ не имеет. Как пояснил в ходе допроса свидетель Х., на наличие царапин на стеклопакетах он внимания не обратил.

Между истцом и ОАО «Л» 09.06.2011 был подписан акт сдачи-приемки объекта субподрядчику, согласно которому ОАО «Л» были переданы для устранения



неделок объемы внутренних штукатурных работ, выполненных ответчиком. Согласно указанному акту были установлены объемы некачественно выполненных штукатурных работ, а также царапины на стеклах стеклопакетов в количестве 25 штук. При этом сторона стеклопакетов (внутренняя или наружная), с которой имелись царапины, не была указана. Как пояснил в ходе допроса свидетель Х., около 4 стеклопакетов имели царапины на наружной стороне, остальные — на внутренней.

Отделочные работы по наружной стороне здания выполняло ОДО «Н». Отделочные работы внутри здания выполнял ответчик.

Истцом в адрес ответчика 09.06.2011 было направлено письмо, в котором представитель ответчика приглашался принять участие 13.06.2011 (понедельник) в 10.00 в комиссионном осмотре объемов и качества выполненных работ. Согласно отметке на почтовом уведомлении извещение было получено ответчиком 11.06.2011, то есть в субботу. В назначенный день представитель ответчика для осмотра не явился. Как пояснила в судебном заседании директор ответчика Х., явиться для осмотра в назначенное время она не смогла по причине малого времени для подготовки.

В назначенный день истцом был составлен акт от 13.06.2011, согласно которому в результате выполнения штукатурных работ было допущено «загрязнение

оконных рам, стекол штукатурным раствором, в результате их очистки работниками ЧТПУП «Д» образовались многочисленные царапины, требуется замена стеклопакетов в количестве 29 штук», то есть на 4 штуки больше количества, указанного в акте от 09.06.2011. В связи с неявкой для участия в комиссионном осмотре представителя ответчика, указанный акт был составлен без его подписи. Указанное обстоятельство подтверждается содержанием акта от 21.06.2011, согласно которому Х. отказалась от подписи на акте о браке и недоделках от 13.06.2011. В то же время согласно письму истца представитель ответчика на объект для комиссионного осмотра не прибыл вообще. Сама Х. в судебном заседании пояснила, что при проведении комиссионного осмотра она отсутствовала. Указанное обстоятельство подтвердил свидетель Ю.

Истец после составления указанного акта самостоятельно собственными силами произвел замену 29 стеклопакетов, в подтверждение чего им представлен суду акт сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ за июль от 20.07.2011 на сумму 5 494 565 руб., подписанный с одной стороны ОАО «С», а с другой стороны — СУ-175 этого же ОАО «С».

Во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст. 10 ГК и Приложения к Хозяйственному

процессуальному кодексу Республики Беларусь (далее — ХПК) «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчика была направлена претензия о возмещении расходов на замену стеклопакетов в сумме 5 494 559 руб., которая была получена ответчиком и оставлена им без удовлетворения.

В соответствии со ст. 14 ГК лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательством или соответствующим законодательством договором не предусмотрено иное.

Как было отмечено выше, заявленная истцом ко взысканию сумма убытков подтверждалась актом сдачи приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ за июль от 20.07.2011 на сумму 5 494 565 руб., а кроме того, договором на изготовление стеклопакетов, заключенным с ООО «Ш», ТТН.

Доказательств проведения анализа предложений стеклопакетов на рынке Республики Беларусь с целью поиска наиболее выгодного ценового предложения и предпринятия мер по снижению размера убытков истцом суду представлено не было. Как пояснил в ходе рассмотрения дела представитель истца, подобный анализ им не производился. Выбор поставщика был определен тем, что ранее истцом уже заключались с ним подобные договоры.

## Суд решил

Ответчиком при производстве отделочных работ на спорном объекте велся соответствующий журнал производства работ. За период с 21.04.2011 по 19.05.2011 (дата последней записи) каких-либо замечаний представителя технического надзора заказчика, истца относительно наличия царапин на стеклопакетах в журнале не имеется. Кроме того, в материалах дела имеется общий журнал производства работ, в разделе 6 которого отражены замечания представителя технического надзо-



ра заказчика К. Замечаний относительно необходимости очистки стеклопакетов и выявления на них царапин в журнале не имеется, за исключением одной записи, датированной 05.03.2011, то есть до момента



начала отделочных работ ответчиком, следующего содержания: «2. При штукатурке производить защиту оконных блоков, стекла от раствора». При этом не указано, какой из субподрядных организаций адресована данная запись. Также суд отмечает, что указанная запись от 05.03.2011 в журнале сделана последней, после нее записей в разделе 6 не имеется. В то же время согласно спорному договору субподряда срок выполнения работ был согласован с 21.04.2011 по 18.05.2011. В указанный период каких-либо записей относительно выявления царапин на стеклопакетах, нарушений правил производства штукатурных работ в журнале производства работ установлено не было.

В соответствии со ст. 676 ГК в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия — непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законодательством или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

В условиях договора строительного субподряда стороны согласовали, что ответчик обязан за свой счет устранять в ходе строительства и в период гарантийного срока выявленные дефекты в сроки, согласованные с истцом.

Согласно условиям договора гарантийный срок на работы был установлен в размере 2 лет со дня подписания акта приемки объекта в эксплуатацию. Истец получил право требовать от ответчика

устранения дефектов и недоделок, выявленных в ходе проведения строительных работ и в период гарантийного срока. Ответчик же обязался обеспечивать надлежащее качество работ, оформление исполнительной документации, подтверждающей соответствие выполненных работ требованиям нормативно-технической документации. Стороны определили, что дефекты, выявленные в период гарантийного срока эксплуатации, устраняются за счет подрядчика. Для участия в составлении акта и порядка устранения дефектов приглашается представитель ответчика, который должен прибыть на объект не позднее 5 дней с момента получения письменного уведомления истца. В случае неявки представителя ответчика в установленный срок, акт составляется истцом в одностороннем порядке и направляется ответчику для устранения дефектов.

Доказательств направления акта о браке и недоделках от 13.06.2011 с требованием устранения дефектов, как того требуют условия заключенного сторонами строительного субподряда, истцом суду представлено не было. Как следует из представленного истцом акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ от 20.07.2011, он выполнил ремонтные работы по замене стеклопакетов собственными силами.



# Черкас

Плюс

ТИПОГРАФИЯ

Тел./факс:

(017) 211-00-63

(017) 211-00-64

(017) 211-00-65

(017) 226-45-48

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

e-mail: odp4@yandex.ru

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

## УФ ФЛЕКСОПЕЧАТЬ

7-цветная печать

• ЭТИКЕТКИ САМОКЛЕЯЩИЕСЯ  
В ЛИСТАХ И В РУЛОНАХ

• УПАКОВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

## ОФСЕТНАЯ ПЕЧАТЬ

• БУКЛЕТЫ

• ЖУРНАЛЫ

• ЛИСТОВКИ

• ПАПКИ

• ПЛАКАТЫ

• КАЛЕНДАРИ

• БЛАНКИ

• ОТКРЫТКИ

• ВИЗИТКИ

• ЯРЛЫКИ

• НАКЛЕЙКИ

• ЭТИКЕТКИ

ТИСНЕНИЕ

ВЫСЕЧКА

ВЫРУБКА

В назначенный судом день стороны взаимный осмотр демонтированных стеклопакетов не произвели. Истцом был представлен акт, согласно которому представители ответчика отказались подписать акт осмотра, сам же акт осмотра в судебное заседание не представлен. Ответчиком представлен не подписанный представителями истца акт, согласно содержанию которого стеклопакеты хранятся в сыром помещении гаража, покрыты конденсатом, что затрудняет их осмотр. На стеклопакетах отсутствуют пометки, свидетельствующие о стороне стеклопакета, на которой могли бы быть обнаружены царапины; внутренней или наружной. Стеклопакеты хранятся в условиях, не обеспечивающих их целостность. Один из стеклопакетов разбит.

Согласно ч. 2 ст. 100 ХПК каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законодательством. Лица, участвующие в деле, в процессе доказывания определяют объем фактов, подлежащих доказыванию, собирают доказательства, подтверждающие факты, подлежащие доказыванию, представляют доказательства, участвуют в их исследовании в су-

дебном заседании, высказывают суду свое мнение по оценке доказательств.

Истцом не было представлено убедительных доказательств, подтверждающих исковые требования, свидетельствующих о вине ответчика и отсутствии вины третьих лиц в появлении царапин на стеклопакетах, наличии причинно-следственной связи между выполнением штукатурных работ ответчиком и появлением царапин на стеклопакетах как с внутренней, так и с наружной стороны, точного количества поврежденных по вине ответчика стеклопакетов с внутренней стороны, предпринятия исчерпывающих мер по минимизации убытков в части изучения всех имеющихся ценовых предложений стеклопакетов. Поэтому в удовлетворении требований о взыскании убытков было отказано. В связи с отказом в удовлетворении требований о взыскании убытков в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами также было отказано.

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

## Может ли председатель ТС выписать штраф?



За нарушение правил пользования жилыми помещениями ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП) предусматривает штраф в размере от 10 до 30 базовых величин. Согласно постановлению Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 18.04.2007 № 21 составление протоколов на нарушителей по указанной статье – дело специалистов жилищно-эксплуатационных служб.

Где-то читал о том, что уставом товарищества председателю может быть предоставлено право взимать штрафы с членов ТСЖ, а если в уставе о таком праве председателя указаний нет, то он и не имеет таких полномочий. Но есть и иная позиция: ТСЖ приравнено к жилищно-эксплуатационной службе, поэтому на специалистов ТСЖ распространяется право выписывать штрафы.

Просим разъяснить, надо ли через устав ТСЖ предоставлять право его председателю взимать штрафы.

Для начала уточним следующее.

Во-первых, с 2 марта 2013 г., даты вступления в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), должности председателя товарищества собственников в структуре управления ТСЖ больше не существует. Органом управления теперь является **председатель правления** товарищества собственников.

Во-вторых, постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 18.04.2007 № 21 «О возложении полномочий по составлению протоколов об административных правонарушениях», на которое ссылает-

ся автор вопроса, **утратило силу** еще в 2010 году.

Что касается существа вопроса, то считаем необходимым сообщить следующее. В ч. 1 ст. 21.16 КоАП предусмотрено административная ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями или содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением оплаты за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчислений на капитальный ремонт), конструктивных элементов и инженерных систем либо самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, в том числе инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций, а также использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания. За совершение указанных административных правонарушений предусмотрен **штраф в размере от 10 до 30 базовых величин** (в настоящее время – от 1 000 000 руб. до 3 000 000 руб.).

Дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 21.16 КоАП, рассматриваются единолично судьей районного (городского) суда, так установлено ч. 1 ст. 3.2 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – ПИКоАП). Эта норма означает, что штраф по ст. 21.16 КоАП вправе налагать на виновных граждан только судья.

А вот протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 21.16 КоАП, вправе составлять уполномоченные на то должностные лица:

– сельских, поселковых, районных, городских и областных исполнительных комитетов, администраций районов в городах (п. 2 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП),

– органов, осуществляющих государственный санитарный надзор, – в отношении ч. 1 ст. 21.16 КоАП (п. 6 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП),

– организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги (п. 12 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП).

Названные должностные лица составляют протоколы об административных правонарушениях, после чего направляют их для рассмотрения в соответствующий суд.

**ТСЖ можно отнести к числу организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги.**

Важное значение имеет тот факт, что согласно ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП протоколы об административных правонарушениях вправе составлять не просто должностные лица соответствующих органов и организаций, а лишь те из них, которые уполномочены на совершение этого действия. Полномочие может вытекать из акта законодательства или документа, которым определяются права и обязанности должностного лица.

В ЖК не предусмотрено право председателя правления товарищества собственников составлять протоколы об административных правонарушениях. Между тем в п. 3 ст. 216 ЖК предусмотрено, что к компетенции председателя правления товарищества собственников относится осуществление иных полномочий, предусмотренных ЖК и уставом товарищества собственников. Таким образом, полномочие председателя правления по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 21.16 КоАП (а равно иными статьями КоАП, перечисленными в п. 12 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП), **должно быть предусмотрено в уставе ТСЖ.**

**Игорь БУЕВИЧ, юрист**

У Вас уже есть "Личный юрист"?

## Гарантийный срок на работы при текущем ремонте



**В соответствии с п. 66 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда на принятые в эксплуатацию объекты устанавливается гарантийный срок 5 лет. Применяется ли правило о 5-летнем гарантийном сроке на работы по текущему ремонту (например, текущий ремонт кровли или внутридомового инженерного оборудования) или ремонтно-строительные работы (например, восстановление асфальтобетонного покрытия 1 кв.м), если стороны заключают договор на выполнение подрядных ремонтно-строительных работ?**

белорусский  
русский  
английский  
итальянский  
испанский  
португальский



**ПЕРЕВОДЫ**



8017 380 07 60  
8029 722 43 59  
8029 393 84 97  
mail@statut.by

УНП 191297522

Действительно, в соответствии с п. 66 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 и действующих сегодня в редакции постановления от 30.06.2011 № 875 (далее  $\frac{3}{4}$  Правила), на принятые в эксплуатацию объекты устанавливается гарантийный срок 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем.

Согласно указанному пункту Правил по договорам, предметом которых являлось выполнение строительных работ, исчисление гарантийного срока начинается со дня приемки заказчиком результата строительных работ. Если объект или результат строительных работ, являющиеся предметом договора, не принимаются заказчиком по не зависящим от подрядчика причинам, гарантийный срок исчисляется со дня, когда заказчик должен был их принять. **Таким образом, 5-летний срок гарантийных обязательств по договорам строительного подряда также распространяется и на подрядные работы по текущему ремонту.**

Правилами регулируются отношения между заказчиком, государственным заказчиком в строительной деятельности и подрядчиком в строительной деятельности при заключении и исполнении ими договоров строительного подряда, государственных контрактов на выполнение подрядных работ для государственных нужд. При этом предметом регулируемых Правилами договоров является строительство объекта или выполнение строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и возмездная передача объекта, результата строительных работ заказчику.

Следует отметить, что при заключении договоров стороны вправе устанавливать более длительный гарантийный срок.

При передаче заказчику результата строительных работ подрядчик оформляет гарантийное письмо.

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

## Как избавиться от пропавшего квартиранта?



**В 2008 году мы с племянником заключили договор найма жилого помещения в доме частного жилищного фонда сроком на один год. По настоящее время расторгнуть договор нет возможности по той причине, что мне неизвестно место нахождения племянника. Как выйти из этой ситуации?**

Если вы правильно изложили ситуацию, то никакого расторжения договора не требуется, поскольку его срок давно истек.

Проблема, наверное, для вас состоит в том, что племянник по сегодняшний день зарегистрирован в вашей квартире (доме), и это влечет для вас дополнительные финансовые растраты в виде коммунальных платежей или уплаты налога за не проживающего «квартиранта». Ведь согласно п. 4.2 Положения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 07.09.2007 № 413 (далее – Положение), договор найма (поднайма) жилого помещения относится к документу, который является основанием для регистрации гражданина по месту жительства или месту пребывания.

Согласно п. 37 Положения снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органом регистрации, в частности, в случае изменения его места жительства в пределах Республики Беларусь. Делается это на основании соответствующего сообщения органа регистрации, зарегистрировавшего гражданина по новому месту жительства. А поскольку ваш племянник неизвестно куда пропал, по новому месту жительства не регистрировался, у вас и возникла такая проблема.

В этом случае вам нужно прибегнуть к еще одному основанию, предусмотренному также п. 37 Положения: снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства может производиться органом регистрации также в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим либо не приобретшим право пользования жилым помещением – **на основании копии (выписки из) вступившего в законную силу решения суда** о выселении из занимаемого жилого помещения либо расторжении, признании недействительным гражданско-правового договора, на основании которого была произведена регистрация, либо признании гражданина утратившим или не приобретшим право пользования жилым помещением.

Составить правильно заявление в суд вам поможет адвокат в любой юридической консультации.

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



## Оплачивать «лишние метры» вперед никто не обязан



Я многодетная мать, строю кооперативную квартиру, в которой получается 2,5 метра сверх нормы. Оплату за эти метры сказали внести до мая 2013 г. Но дом до этого времени не успеют просто построить. Обязана ли я выплатить за лишние метры до мая или же можно платить понемногу в течение стройки?



Собственные средства вносятся, как правило, по мере выполнения строительных работ (также перечисляется и кредит). Однако есть и некоторые нюансы, так как ЖСПК редко бывает сформирован полностью, а даже если и полностью, то всегда есть сильно отстающие в оплате члены кооператива. Соответственно нагрузка на членов, финансирующих строительство, больше. Многие ЖСПК подрядчику необходимо оплатить авансом. Бесперебойная оплата строительства важнейшее условие для соблюдения подрядчиком сроков строительства, несоблюдение которых сказывается на окончательной стоимости квадратного метра жилья.

Поэтому ЖСПК часто торопит с внесением собственных средств и выставляет своим членам суммы, превышающие те, которые соответствовали бы проценту строительной готовности и удельной доле участия в строительстве каждого члена ЖСПК. Если вы направлены на строительство по категории многодетных семей, то вам точно не стоит переживать по этому поводу. Внесите, сколько позволяет ваше финансовое положение на сегодняшний день, и ни один председатель ЖСПК не откажется исключить вас из кооператива. По негласному правилу многодетных исключают из ЖСПК за неуплату только в самом крайнем случае. Оплачивать стоимость «лишних метров» вперед у вас обязанности нет.

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

# УпраМдом

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

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

Прайс-лист на размещение рекламы в журнале  
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
от 29.12.2012 № 9

Формат в долях полосы	Размер, мм	Площадь, см <sup>2</sup>	Стоимость, бел. руб.*
1	170x250	425	3 000 000
1/2	170x123	209	1 500 000
1/4	82,5x123	101,5	750 000
1/8	82,5x60	49,5	375 000

## Скидки

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

## Наценка

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

тел.: (8 017) 380 07 60  
(8 029) 393 84 97  
(8 029) 722 43 59

e-mail: [mail@statut.by](mailto:mail@statut.by)

\* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.

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