

Упра *W* дом

журнал для председателей ЖПК и ТС

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА
ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

ЕЩЕ РАЗ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ
РАСХОДОВ НА ОПЛАТУ ТРУДА

ОФОРМЛЕНИЕ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ
С ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ



№ 7–8/2013

www.statut.by

Новое в законодательстве

Белявский С.

Гарантийные обязательства увеличиваются.**Вырастет ли качество строительных работ? _____ 2**

Павловский А.

Переустройство и перепланировка по новым правилам _____ 6**Суд идет!**

Белявский С.

Взыскание инфляции по договорам строительного подряда _____ 13**Status Quo**

Горбач А.

**Возвращаясь к напечатанному, или
Еще раз к вопросу о распределении расходов
на оплату труда между собственниками _____ 15****Строить и жить помогаем**

Белявский С.

Встречные обязательства в подряде — только в рамках одного договора! _____ 17**Ваши вопрос — наш ответ**

Горбач А.

Еще и еще раз о «многодомных» ТС: ни объединять, ни присоединять! _____ 20**Мало было нам ТС, привлекли ЖЭС, а теперь запутались... _____ 21****Реорганизовать ЖСПК в ТС возможно, но выбрать нужно что-то одно _____ 22****Трудовые отношения и заработная плата _____ 22****Строили мы, строили... _____ 23****С канализацией и с начальником ЖЭСа — осторожно! _____ 25****Журнал «УпраВдом»
№ 7–8 (16–17), 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

Гарантийные обязательства увеличиваются. Вырастет ли качество строительных работ?

Государством в последние годы особое внимание уделяется качеству строительных работ. Это не случайно. Причиной являются многочисленные нарекания заказчиков строительства на результаты выполнения подрядных работ. Порой дефекты выявляются не сразу, а спустя некоторое время. Следует отметить, что только согласно судебной статистике порядка половины всех подрядных споров, рассматриваемых судами, связаны с недостатками в выполненных подрядчиками работ.

Все выше, и выше, и выше!..

Одним из направлений повышения ответственности подрядчиков к выполняемым работам является увеличение гарантийных сроков на выполненные работы. В прежней редакции Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденных еще постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (далее — Правила), законодателем императивно был закреплен минимальный 2-годовалый гарантийный срок на принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, являющиеся предметом договора подряда. В Правилах было предусмотрено, что при заключении договоров подряда **стороны вправе устанавливать более длительный гарантийный срок**. При этом было установлено, что гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

Надо отметить, что предоставление более долгосрочной гарантии заказчику подрядчиком встречалось крайне редко. Связано было это в первую очередь с недостаточной правовой грамотностью заказчиков, вступающих в подрядные правоотношения, незнанием ими о подобной возможности. Кроме того, не стоит снимать со счетов тот факт, что в силу априори большего опыта договорной работы **формы договоров подряда принимаются заказчиками по предложению подрядчиков, а не наоборот**.

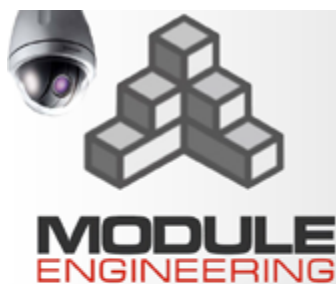
Видя подобную ситуацию, Правительство Республики Беларусь в новой редакции Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденной постановлением от 30.06.2011 № 875, подняло планку минимальной продолжительности гарантийного срока. Так, на принятые в эксплуатацию объекты был установлен гарантийный срок продолжительностью в 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем. При заключении договоров стороны также могли устанавливать и более длительный гарантийный срок. Одновременно с 0,15% до 1% в день был увеличен размер неустойки за несвоевременное устранение дефектов, обнаруженных в течение гарантийного срока. Безусловно, указанная мера возымела положительный эффект. Количество брака в строительстве стало сокращаться.

С целью усиления положительного эффекта от поднятия «гарантийной» планки Советом Министров Республики Беларусь было принято постановление от 12.07.2013 № 623 «О внесении изменений и дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450» (далее — постановление № 623). Этим нормативным актом **минимальная продолжительность гарантийного срока вновь увеличена уже до 8 лет, а ставка неустойки за просрочку устранения недостатков с 1 до 2 %**.

Вместе с тем в Правила внесено такое существенное изменение, как исключение из-под действия 8-летнего срока не только технологического и инженерного оборудования, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем, как это было в прежней редакции Правил, но и сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объектов (выполнения строительных работ). Таким образом, устранена коллизия, которую породила прежняя редакция п. 66 Правил: **установленные Правилами сроки не будут распространяться на использованные при строительстве материалы и т.п., гарантийный срок теперь будет касаться только самих работ**.

Некачественный материал выручит подрядчика?

Ранее у подрядчиков возникал вопрос: как обеспечить гарантийные обязательства на работы, если запроектированные материалы имеют меньшие гарантийные сроки? Жизнь подсказала ответ — подбирать более качественные материалы с более длительными гарантийными сроками (сроками эффективной эксплуатации).



СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ И ДОМОФОНЫ;

Продажа оборудования оптом и в розницу;

Гарантийное и сервисное обслуживание;

Монтаж системы в короткие сроки;

Индивидуальный подход к клиенту;

Самые низкие цены в Беларуси;

www.100camer.by

г. Минск, ул. Октябрьская, 19, корп. 5, 8 этаж,
8-017-220-23-42; 8-017-220-23-84; 8-029-158-11-11;



УНП 691384531

Теперь же представляется, что нововведение не будет стимулировать подрядчиков выбирать более качественные материалы при строительстве, стимулировать конкуренцию между производителями строительных материалов, а, наоборот, **будет содействовать снижению стоимости работ в ущерб его качеству**. Более того, новая редакция обусловит увеличение в судах числа судебно-строительных экспертиз, по вопросу того, является ли причиной дефекта результата строительных работ качество материала или же дефекты обусловлены нарушением подрядчиком технологии использования материала (карты производства работ, рекомендаций завода-изготовителя). От ответа на данный вопрос будет зависеть то, за чей счет будет осуществляться устранение дефектов — за счет подрядчика или производителя (поставщика) материалов.

Возникает еще один очень важный вопрос: каким образом предъявлять заказчику гарантийные требования к изготовителю материалов — ведь он не будет связан с ним договорными отношениями? И тут нужно заметить, что предыдущая юридическая конструкция представляется более удачной: требования предъявлялись заказчиком непосредственно к подрядчику, а уже последним в порядке регресса — к изготовителю материалов, поскольку строительство, как правило, осуществлялось с иждивением подрядчика.

Кроме того, можно смело прогнозировать увеличение использования в строительстве материалов с непродолжительными гарантийными сроками, установленными заводами-изготовителями. К сожалению, жизненный опыт подсказывает, что дешевое редко бывает качественным.

Не ясно, почему в отличие от исключения материалов из основных гарантийных сроков, на комплектующие изделия и составные части основного изделия, использованные для строительства объектов (выполнения строительных работ), гарантийный срок согласно постановлению № 623 считается равным гарантийному сроку на основное изделие. В обоих случаях речь идет о материалах, составляющих результат работы.

Текущие ремонты потекут быстрее

Из-под действия 8-летнего минимального гарантийного срока исключены работы по текущему ремонту, пусконаладочные работы, гарантийный срок на которые вновь установлен в размере не менее 2 лет, как это было в первоначальной редакции Правил, то есть даже не 5 лет, как это было в последней редакции. Данный подход также сложно назвать прогрессивным.

Технологические карты выполнения тех или иных видов строительно-монтажных работ являются едиными. Отличием капитального и текущего ремонта является объем и периферия проведения работ, но **способ их осуществления является одинаковым в обоих случаях**. В соответствии с ТКП 45-1.01-4-2005 «Национальный комплекс технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства. Основные положения»:

- **капитальный ремонт** (*capital repairs*) — это ремонт, связанный с восстановлением основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданий и сооружений, утраченных в процессе эксплуатации;
- **текущий ремонт** (*running repairs*) — ремонт, который производится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений.

Можно привести такой наглядный пример.

Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 25.11.2004 № 196 были утверждены Методические рекомендации по планированию капитального ремонта жилищного фонда. Согласно п. 7 этого документа период проведения капитального ремонта зданий и их элементов определяется на основе ряда факторов, одним из которых является срок службы конструктивных элементов, инженерного оборудования и здания в целом. Периодичность проведения капитального ремонта принимается в соответствии с рекомендуемым ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения».

В соответствии с ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» техническая эксплуатация зданий включает в том числе ремонт зданий, строительных конструкций и инженерных систем. Указанный ТКП в приложениях К и Л содержит сроки продолжительности постановки на капитальный (текущий) ремонт (капитальный ремонт не проводится каждый год).

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций и условиям эксплуатации

Продолжительность (лет) до постановки на текущий ремонт капитальный ремонт

Полноборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями с нормальными условиями эксплуатации.	5	20
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме.	Не менее 5	25
То же с тяжелыми условиями эксплуатации при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры.	3	15
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов с нормальными условиями эксплуатации.	3	15
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	3	20



Как видим, законодателем заложены довольно длительные сроки постановки зданий и сооружений на капитальный ремонт. Не сложно рассчитать, что **при продолжительности постановки здания на капитальный ремонт в 20 лет с сокращением гарантийного срока на текущий ремонт с 5 до 2 лет, частота текущих ремонтов, а соответственно и расходы на их проведение могут вырасти более чем вдвое.** А качество их выполнения будет желать лучшего, поскольку подрядчик не будет заинтересован в его повышении, зная, что все претензии к нему через 2 года будут безосновательны.

Безусловно, понятие гарантийных сроков отличается от сроков эффективной эксплуатации. Но все же возникает вопрос: настолько ли богато наше государство, чтобы быть таким расточительным?

В Директиве от 14.06.2007 № 3 «Экономия и бережливость — главные факторы экономической безопасности государства» Главой государства отмечено, что государство несет громадные непроизводительные расходы по поддержанию в надлежащем состоянии объектов жилищно-коммунального хозяйства, не изжиты бесхозяйственность и расточительство. Но будет ли способствовать снижению гарантийных сроков на текущие ремонты, исключение строительных материалов из гарантийных обязательств, установленных Правилами в сегодняшней редакции, повышению качества строительных работ, экономии денежных средств на поддержание в надлежащем состоянии жилых, производственных и общественных объектов? Будет ли заинтересован подрядчик сразу выполнять работы на таком уровне качества, чтобы потом не пришлось вновь и вновь к ним возвращаться на основе новых договоров? Ответы на эти вопросы покажет время и судебная статистика.

А пока заказчикам в строительстве следует помнить, что по-прежнему в соответствии с Правилами за сторонами договора строительного подряда сохраняется право при заключении договора устанавливать более длительный гарантийный срок.

Вступление в силу

Постановление № 623 **вступает в силу 18 октября 2013 г.**, и новые требования распространяются на договоры, заключенные после указанной даты. В части определения даты, с которой будут применяться новые гарантийные сроки, постановление № 623 отличается от постановления № 875, утвердившего два года назад новую редакцию Правил. Тогда в части установления гарантийных сроков нормы постановления № 875 сразу распространялись **на объекты, принятые в эксплуатацию** после вступления его в силу, а не только на договоры, заключенные после вступления в силу. То есть начало применения прежней редакции Правил было максимально приближено к дате вступления постановления № 875 в силу.

Представляется, что подход, заложенный в постановлении № 623 в части распространения им своей силы лишь на новые договоры, является более разумным и справедливым в отношении обеих сторон подрядных отношений, в силу того что новые подходы в части гарантий предопределяют изначально иные условия строительства, как в части цены работ, выбора материалов, способа их использования, так и требованиях к его качеству. Материалы и работы являются первичным звеном договорных отношений, а гарантия следует уже из реализации подрядных отношений.

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



Переустройство и перепланировка по новым правилам

Постановлением Совета Министров Республики от 16.05.2013 № 384 было утверждено новое Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки (далее — Положение). Ранее действовавшее Положение о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденное постановлением Правительства от 31.12.2006 № 1805 и претерпевшее за годы своего существования шесть изменений, признано утратившим силу. Рассмотрим подробно новый документ и попытаемся выяснить, что же в нем изменилось.

Сфера действия

Внимательный читатель, наверное, успел заметить, что по-новому звучит даже само название этого нормативного акта. И следует так полагать, что это неспроста: по прежнему названию можно было сразу определить, что относится этот документ лишь к **жилым** помещениям в **многоквартирных** жилых домах, в то время, когда из названия нового Положения этого явно не следует. То есть даже если вы живете в индивидуальном жилом доме и задумали свое жилье перепланировать и переустроить так, что это будет идти вразрез с техническим паспортом жилого помещения, вам нужно будет руководствоваться анализируемым нами здесь и сейчас документом.

Вот и в п. 1 Положения говорится лишь, что им (Положением) определяются условия и порядок переустройства и (или) перепланировки. И на этом точка. В то время как в утратившем силу старом Положении говорилось о том, что этим документом устанавливался «порядок осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах государственного и частного жилищных фондов».

Поэтому относительно сделанного нами чуть выше вывода о сфере действия Положения сомнений быть не должно: **документ обязателен для руководства при переустройстве и перепланировке жилых помещений как в многоэтажках, так и в индивидуальных жилых домах** независимо от того, как какому жилищному фонду относится жилье — государственному или частному.

Более того, как опять же следует из названия документа, да и далее из его текста, Положение **распространяет свое действие не только на жилые, но и на нежилые (например, офисные) помещения.**

Таким образом, сфера действия нового Положения значительно расширена.

Терминология

Для целей Положения в этом документе используются следующие термины и их определения:

– **инициатор переустройства** и (или) перепланировки (далее — инициатор) — гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее — гражданин), а также юридическое лицо или ИП, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку;

– **перепланировка** — изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

– **переустройство** — изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

– **самовольные переустройство** и (или) перепланировка — переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

Какие работы считаются переустройством или перепланировкой?

На этот вопрос содержится ответ в п. 3 Положения, согласно которому **к работам по переустройству и (или) перепланировке отнесены:**

- демонтаж, установка, замена или перенос систем горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;
- перенос полотенцесушителя;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменение конструкции пола;
- изменения в несущих конструкциях;
- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в перегородках.

Отдельно оговорено, что **иные работы, а также работы, указанные в п. 9 и 10 Положения, не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.**

Так, согласно п. 9 Положения не являются работами по переустройству и (или) перепланировке и **выполняются по согласованию с организациями** следующие ремонтно-строительные работы:

- установка в многоквартирных жилых домах индивидуальных приборов учета воды, замена полотенцесушителя — с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги (ЖЭС, ЖПК, ТС);
- замена газоиспользующего оборудования (газовой плиты, котла, колонки) в пределах помещения, в котором оно установлено в соответствии с первоначальным проектом на газоснабжение, а также установка индивидуальных приборов учета газа — с газоснабжающей организацией;
- замена заполнений оконных и дверных проемов фасадов многоквартирных жилых домов — со структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее — территориальное подразделение архитектуры и градостроительства);
- устройство в многоквартирных жилых домах неотопливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий — с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства и организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;
- установка в многоквартирных жилых домах входных дверей в жилое и (или) нежилое помещения с изменением направления их открывания — с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

В свою очередь, п. 10 Положения установлено, что не являются работами по переустройству и (или) перепланировке следующие ремонтно-строительные работы, для выполнения которых **не требуются согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа и разработка проекта:**



ОАО ЭТОН ЗАВОД
 211162, Чашникский р-н, г. Новолукомль, ул. Панчука, 7
 (02133) 57 846-приемная
 (02133) 51 498-факс
 (02133) 53 479-ОПМ РБ
 (02133) 57 074-ОПМ РБ
 (02133) 56 682-ОПМ РБ
 (02133) 53 478-ОПМ РФ
 (02133) 56 039-ОПМ РФ
 (02133) 51 454-ОПМ РФ
 e-mail: opim@eton.by
 www.eton.by

- Запорно-регулирующие клапана (КЗР, КЗРУС)
- Клапана смесительные трехходовые (КСТ)
- Регуляторы давления и перепада (РПД)
- Шкафы для электрического управления пускозащитной аппаратуры (ПЗАН)
- Регуляторы температуры (РТ 2010)
- Теплообменники пластинчатые разборные (ТР)
- Краны шаровые 11с67п, 11с42п (ду 50 - 200 мм, ру - 1,6Мпа, рабочая среда – вода, пар, газ, нефть)
- Фильтры сетчатые ФСч, фильтры сетчато-магнитные ФСч (исполнение фланцевое, чугунные, ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Фильтры грязеотделители стальные ФГ (ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Клапана обратные межфланцевые (ду-25-150 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)

- установка (замена) межкомнатных дверей в пределах существующего дверного проема;
- замена и установка входных дверей в жилое помещение в пределах существующего дверного проема без изменения направления их открывания;
- устройство подвесных (натяжных) потолков;
- устройство и демонтаж стационарных шкафов и антресолей;
- замена электротехнических изделий (розетки, выключатели, светильники), а также санитарно-технического оборудования (унитаз, ванна, умывальник, мойка, биде);
- установка вентиляционных приборов;
- демонтаж ванны и установка душевой кабины, перенос существующей и (или) установка дополнительной водоразборной арматуры, замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения (канализации), находящихся в жилых и (или) нежилых помещениях, без изменения месторасположения санитарно-технического оборудования.

То есть на то, что перечислено в п. 9 Положения, необходимо согласование с указанными там организациями, а на то, что перечислено в п. 10, вообще ничего не надо, кроме собственного желания и денег, естественно. При этом отдельно указано, что изменения в помещении в результате производства ремонтно-строительных работ, указанных в п. 9 и 10 Положения, **не требуют государственной регистрации** изменения недвижимого имущества в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, то есть технический паспорт после проведения таких работ вам переделывать не придется.

Запрещения и ограничения

В соответствии п. 4 Положения **запрещаются переустройство и (или) перепланировка:**

- с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;
- влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;
- вентиляционных шахт и каналов;
- балконов и лоджий в отапливаемые помещения;
- связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;
- связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;
- с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;
- ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;
- если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

Замена заполнений оконных и дверных проемов, остекление балконов и лоджий **в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей** Республики Беларусь, переустройство и (или) перепланировка жилых помещений, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются в установленном Положением порядке **после получения разрешения Министерства культуры** на выполнение работ на материальных историко-культурных ценностях и (или) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей.

С проектом и без

Пунктом 6 Положения установлено, что переустройство и (или) перепланировка производятся после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительного комитета, местной администрации района в городе (далее — местный исполнительный и распорядительный орган) по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

В свою очередь, **согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, а также разработка проектной документации (далее — проект) требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:**

- демонтаж, установка, замена или перенос систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления, электро-снабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов;
- перенос полотенцесушителя;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменение конструкции пола;
- изменения в несущих конструкциях.

В то же время в соответствии с п. 8 Положения **согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа без разработки проекта требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:**

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях с сохранением функциональных зон за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в перегородках.

Получение согласования

В соответствии с п. 12 Положения для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку **гражданин**, который инициирует переустройство и (или) перепланировку, подает в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляет документы, перечисленные в п. 1.1.21 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, а именно:

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- письменное согласие совершеннолетних членов семьи, иных граждан, совместно проживающих с заявителем, имеющих право владения и пользования помещением, а также удостоверенное нотариально письменное согласие отсутствующих граждан, за которыми сохраняется право владения и пользования помещением;
- технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на помещение, — для собственника помещения;
- план-схему или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке помещения, составленный в произвольной форме;
- письменное согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации — для члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения.

В свою очередь, для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку **юридическое лицо, ИП**, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление и представляют документы, указанные в п. 8.1.8 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156, а именно:

- заявление;
- технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности, право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;
- план-схему или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещения, составленный в произвольной форме;
- письменное согласие собственника на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения — если помещение предоставлено по договору аренды;

- письменное согласие совершеннолетних членов семьи, совместно проживающих с индивидуальным предпринимателем, на переустройство и (или) перепланировку жилого и (или) нежилого помещения;
- письменное согласие организации застройщиков в жилых домах этой организации — при переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений.

При рассмотрении местным исполнительным и распорядительным органом заявления инициатор в согласованное с ним время обязан предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется **акт технического осмотра** жилого и (или) нежилого помещений, в котором приводятся сведения о соответствии существующей планировки техническому паспорту на жилое и (или) нежилое помещения, а также техническом состоянии конструкций и инженерного оборудования этих помещений. Данный акт составляется в произвольной форме, подписывается инициатором и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

На основании документов, представленных инициатором, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений местный исполнительный и распорядительный орган **не позднее одного месяца** со дня подачи заявления принимает решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору.

Согласно п. 14 Положения **в согласовании (разрешении) должны быть указаны:**

- инициатор;
- виды работ по переустройству и (или) перепланировке;
- дата окончания и приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке;
- условия хранения строительных материалов и порядок вывоза их отходов;
- иные требования, предусмотренные техническими нормативными правовыми актами, с учетом конкретного переустройства и (или) перепланировки.

В соответствии с п. 15 Положения **основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:**

- представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;
- запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с п. 4 Положения;
- возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд.

Порядок производства работ

Пунктом 17 Положения установлено, что для выполнения переустройства и (или) перепланировки, требующих разработки проекта, инициатор после получения согласования (разрешения) местного исполнительного и распорядительного органа **заключает договор подряда** на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации. Согласование, а также при необходимости проведение государственной экспертизы проекта разработчик проектной документации осуществляет в установленном порядке. Инициатор обеспечивает осуществление технического надзора за выполнением работ по переустройству и (или) перепланировке, предусмотренных проектом.

При этом п. 19 Положения **строго определено**, что работы по переустройству и (или) перепланировке, указанные в п. 7 Положения, в блокированных и многоквартирных жилых домах высотой до двух этажей (до 10 метров) **могут выполняться самим инициатором**, в то время когда в многоквартирных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домах высотой более двух этажей (более 10 метров) **такие работы выполняются только по договорам строительного подряда** с юридическими или физическими лицами, в том числе ИП, имеющими право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее — подрядчик).

В период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирных и блокированных жилых домах **запрещается:**

- производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки.

В случаях повреждения подрядчиком или инициатором в процессе производства работ по переустройству и (или) перепланировке инженерных систем жилого дома, появления деформаций, трещин и других изменений в несущих и ограждающих конструкциях здания такие работы **следует немедленно прекратить** и принять меры по недопущению усиления этих деформаций и изменений, а также информировать территориальное подразделение архитектуры и градостроительства или организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги (в случае ее наличия). Имейте в виду, что **выявленные повреждения и их последствия устраняются за счет средств лиц, допустивших такие повреждения.**

Если эти повреждения не могут быть устранены незамедлительно, то все работы по переустройству и (или) перепланировке приостанавливаются. Подрядчик и (или) инициатор не позднее первого рабочего дня, следующего за днем обнаружения повреждения, создают комиссию, в которую кроме них входит представитель территориального подразделения архитектуры и градостроительства или организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор. Указанная комиссия в 2-дневный срок со дня ее создания принимает решение о возможности дальнейшего продолжения работ по переустройству и (или) перепланировке после устранения повреждений либо вносит предложение в местный исполнительный и распорядительный орган об их запрете и выполнении восстановительных работ. При устранении причин, послуживших основанием для запрета производства работ по переустройству и (или) перепланировке, запрет может быть отменен местным исполнительным и распорядительным органом.

Приемка

Согласно п. 22 Положения завершение работ по переустройству и (или) перепланировке подтверждается актом приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений по форме, утверждаемой Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Приемочная комиссия и ее председатель назначаются местным исполнительным и распорядительным органом не менее чем за 30 дней до начала приемки ею выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке. Даты начала и окончания работы этой комиссии определяет инициатор с учетом установленного срока приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке. В состав приемочной комиссии входят подрядчик и (или) инициатор либо их представители, а также представители организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, местного исполнительного и распорядительного органа и при необходимости разработчик проектной документации и представитель организации, осуществляющей технический надзор. В состав приемочной комиссии по согласованию с другими организациями и органами государственного надзора могут быть дополнительно включены их представители.

Пунктом 23 Положения установлено, что **инициатор обязан предъявить приемочной комиссии следующие документы:**

- согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа;
- разработанный и согласованный в установленном порядке проект*;
- план-схема или перечень (описание) работ по переустройству и (или) перепланировке;
- договор строительного подряда (если он предусмотрен);
- договор на осуществление технического надзора (если он предусмотрен);
- акты на скрытые работы (если они предусмотрены);
- ведомость технических характеристик на изолированное помещение, составленная по заявлению инициатора организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по результатам проверки характеристик помещения при выполнении его перепланировки.



Акт приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений подписывается всеми членами приемочной комиссии. Этот акт составляется в пяти (четырех) экземплярах, два из которых представляются в местный исполнительный и распорядительный орган, два — инициатору и один — подрядчику (в случае его наличия).

Выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке **не подлежат приемке** в случаях, если они проведены с отступлениями от проекта, плана-схемы или перечня (описания) работ по переустройству и (или) перепланировке, а также если они проведены с нарушениями требований технических нормативных правовых актов. Приемка таких работ возможна после устранения замечаний, указанных в акте приемки выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и (или) нежилого помещений.

И завершится вся ваша эпопея с переустройством и перепланировкой **составлением нового технического паспорта** на соответствующее недвижимое имущество и государственной регистрацией изменения недвижимого имущества в результате переустройства и (или) перепланировки. Это, как и по общему правилу, осуществляется организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Самовольное переустройство и перепланировка

Пунктом 27 Положения **самовольные переустройство и (или) перепланировка запрещены**.

Гражданин, юридическое лицо или ИП, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном Положением. Получение такого согласования возможно в случае, если переустройство и (или) перепланировка не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов. Подтверждение соответствия оформляется в виде технического заключения по результатам общего или при необходимости детального обследования строительных конструкций и инженерных систем, проведенного в установленном порядке в соответствии с техническими нормативными правовыми актами юридическим или физическим лицом, в том числе ИП, имеющим право на осуществление данного вида деятельности в соответствии с законодательством. Такие обследования проводятся по заказу и за счет средств гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществивших самовольные переустройство и (или) перепланировку.

В случае же отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный местным исполнительным и распорядительным органом, **приводятся в прежнее состояние** лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению местного исполнительного и распорядительного органа. При этом восстановительные работы по приведению жилого и (или) нежилого помещений в прежнее, до проведения самовольных переустройства и (или) перепланировки, состояние производятся в соответствии с порядком производства и приемки работ по переустройству и (или) перепланировке, установленным Положением.

Согласно п. 30 Положения гражданин, юридическое лицо или ИП, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, **несут ответственность** согласно законодательным актами. Имеется в виду, конечно же, ст. 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях «Нарушение правил пользования жилыми помещениями». Согласно данной норме 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, влекут **наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин**, а на юридическое лицо — от 30 до 50 базовых величин. Если же ваша самодеятельность приведет к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, либо вам вздумалось переоборудовать вентиляционные шахты и каналы, тогда вам будет грозить **наложение штрафа в размере от 30 до 50 базовых величин**, а на юридическое лицо — от 50 до 70 базовых величин.

В заключение добавим, что новый порядок переустройства и перепланировки **действует с 22 мая 2013 г.**

Алексей ПАВЛОВСКИЙ,
юрист

Взыскание инфляции по договорам строительного подряда

В соответствии с п. 2 ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) кредитор вправе требовать от должника долг (стоимость строительного-монтажных работ), увеличенный с учетом инфляции (на основании индексов изменения стоимости строительного-монтажных работ).

Ранее действовавшей редакцией Правил заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда, утвержденной еще постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450, в п. 46 было установлено, что при нарушении заказчиком сроков перечисления платежей за выполненные работы их оплата производится с учетом изменения стоимости строительного-монтажных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов, если иное не предусмотрено договором подряда. При возникновении задолженности по договорам подряда подрядчиками активно применялась данная норма, позволяющая «осовременить» стоимость ранее выполненных работ. Увеличение стоимости работ происходило путем применения к первоначальной стоимости работ, которая не была своевременно оплачена, индексов увеличения стоимости строительного-монтажных работ, утверждаемых в установленном порядке Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Порядок применения индексов изменения стоимости СМР установлен Методическими указаниями по определению стоимости строительства в текущем уровне цен, расчету и применению индексов цен в строительстве (РСН 8.01.01.105-2007), утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.12.2007 № 444.

Вместе с тем в настоящее время в новой редакции Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда (далее — Правила), действующей сегодня в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 30.06.2011 № 875 (далее — постановление № 875), **не предусмотрено** изменение стоимости строительных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов при нарушении сроков их оплаты. Однако использование данного механизма прямо законодателем и **не запрещено**. Наличие подобной возможности зависит от прямой договоренности сторон об этом в заключенном после 24.10.2011¹ договоре строительного подряда.

Ранее законодательно предусмотренная возможность увеличения стоимости работ в связи с инфляцией имеется в настоящее время только в отношении работ по договорам, заключенным до

вступления в силу постановления № 875, если иное не предусмотрено договором подряда.

Изменение стоимости строительного-монтажных работ в связи с инфляцией определяется на основании индексов изменения стоимости строительного-монтажных работ, которые разрабатываются и утверждаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Как отмечено в п. 18 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 19.09.2012 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров строительного подряда», принимая во внимание, что предпринимательская деятельность осуществляется ее участниками на основе принципа свободы договора (ст. 2, 391 ГК), **субъекты хозяйствования вправе предпринимать меры, направленные на снижение рисков**. К числу таких мер относится возможность согласования при заключении договоров, наряду с иными способами защиты, условий, механизма применения и расчета индексации суммы основного долга (стоимости выполненных и принятых строительных работ) в случае просрочки его уплаты, если иное не установлено законодательством.

Таким образом, для наличия возможности производить индексацию стоимости выполненных работ по договорам, заключенным после 24.10.2011, договор строительного подряда должен содержать прямое условие об этом.

В частности, подобное условие может быть изложено следующим образом: «При нарушении ЗАКАЗЧИКОМ сроков перечисления платежей за выполненные работы их оплата производится с учетом изменения стоимости строительного-монтажных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов. Стоимость строительного-монтажных работ в связи с инфляцией на момент фактических расчетов Стороны договорились определять путем умножения стоимости строительного-монтажных работ, указанной в справке о стоимости выполненных работ и затратах формы С-3, на коэффициент, полученный из отношения индекса изменения стоимости СМР месяца фактической оплаты к индексу изменения стоимости СМР месяца выполнения работ. При этом индекс изменения стоимости СМР Общий индекс изменения сто-

¹ Дата вступления в силу новой редакции Правил. — Примеч. авт.



Обслуживание инженерных систем и коммуникаций

- Химическая промывка пластинчатых теплообменников
- Гидравлические испытания теплоиспользующих установок
- Гидропневматическая промывка отопления
- Расчёт тепловых нагрузок, определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций, тепловизионная диагностика, тест на воздухопроницаемость-Blower Door

БЕЛГАЗПРОМДИАГНОСТИКА

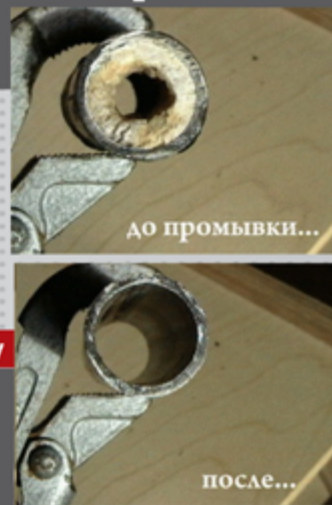
www.diag.by

г. Минск, ул. Гусовского, 4-301

тел./факс: +375 (17) 205-08-68, моб.: +375 (25) 735-63-39

e-mail: zotov@diag.by

Инженер теплотехник Зотов Артем Александрович



имости строительно-монтажных работ для расчета при строительстве объектов по проектно-сметной документации в базисных ценах на 01.01.2006 (для работ, не освобожденных от налога на добавленную стоимость), утвержденный Министерством строительства и архитектуры Республики Беларусь.»

Указанная методика индексации стоимости работ в связи с инфляцией на основании индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ представляет собой перерасчет стоимости обязательства, и не относится к мерам ответственности за неисполнение денежного обязательства, не может рассматриваться в качестве иного размера процентов, исключающего взыскание процентов, предусмотренных ст. 366 ГК. В связи с этим подлежат удовлетворению требования о взыскании как долга (стоимости строительно-монтажных работ), увеличенного с учетом инфляции (на основании индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ), если договор был заключен ранее 24.10.2011 или в нем прямо содержится подобное условие, так и процентов, предусмотренных ст. 366 ГК, исчисленных на сумму долга без учета инфляции.

Взыскание суммы процентов по п. 1 ст. 366 ГК имеет зачетный характер, то есть сумма процентов входит в сумму долга, увеличенную с учетом инфляции, или сумму доказанных кредитором убытков. Если доказанные убытки превышают сумму процентов по п. 1 ст. 366 ГК, то взыскиваются сумма процентов и убытки в части, превышающей их. Если сумма долга, увеличенная с учетом инфляции, превышает сумму процентов по п. 1 ст. 366 ГК, то взыскиваются сумма процентов и сумма долга, увеличенная с учетом инфляции, в части, их превышающей.

Взыскание суммы процентов по п. 1 ст. 366 ГК, суммы долга, увеличенной с учетом инфляции по п. 2 ст. 366 ГК, или доказанных убытков является правом кредитора, такие требования могут быть соединены в одном искомом заявлении по правилам ч. 1 ст. 165 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь или заявлены отдельно.

В заключение следует отметить, что исходя из п. 2 ст. 366 ГК для удовлетворения иска о взыскании суммы увеличения стоимости выполненных строительно-монтажных работ за счет инфляции и процентов за пользование чужими денежными средствами необходимо одновременное заявление требования о взыскании основного долга, либо долг должен быть уже взыскан судом и погашен должником с просрочкой.

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

Возвращаясь к напечатанному, или Еще раз к вопросу о распределении расходов на оплату труда между собственниками

Одной из самых болезненных проблем для товариществ собственников жилья и жилищных потребительских кооперативов является проблема взимания различных взносов, предусмотренных законодательством, и распределение этих средств таким образом, чтобы опять же и законодательству это соответствовало, и жильцов устраивало.

И если вспомнить известную поговорку, то еще неизвестно, кого в этой ситуации можно подразумевать под козами, а кого под волками, потому что второе, конечно, гораздо сложнее осуществить, поскольку пресловутый человеческий фактор пока никто не отменял. Иными словами, людям никогда не угодишь, во всяком случае так, чтобы всем сразу.

А вот что касается законодательства, то тут, каким бы оно ни было, все-таки при желании всегда можно разобраться, докопаться до истины. Вот с теми же расходами на оплату труда персонала в товариществах собственников и жилищных потребительских кооперативах нам помогли разобраться, как это часто бывает, вы сами, а точнее, присланный читателями в редакцию вопрос:

«Каким образом все-таки должна распределяться заработная плата председателя и бухгалтера ТС между собственниками (квартирами)? К какому виду расходов относятся начисления по заработной плате, за счет каких средств должны покрываться эти расходы? В статье «О расходах на содержание общего имущества» в № 5 «УпраВдома» за 2013 год говорится, что данный вопрос общее собрание вправе решить на свое усмотрение. Есть мнение, что согласно ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь расходы по заработной плате должны распределяться между собственниками пропорционально площади каждой квартиры. Какой точки зрения придерживаться?».

В первую очередь, уважаемые друзья, мы хотели бы сказать, что к каждому вопросу мы готовы возвращаться ровно столько раз, сколько это понадобится для выяснения всех тонкостей и нюансов. Главное, чтобы не осталось неясностей. Ведь мы же для этого работаем. Поэтому давайте вернемся и к этому вопросу, и вместе еще раз все разложим по полочкам.

Действительно, в упомянутом материале автор высказал мнение, суть которого заключалась в следующем: расходы по эксплуатации, упомянутые в ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), подлежат пропорциональному распределению, а вот в отношении же расходов на заработную плату штатных работников, вознаграждения членов правления и его председателя подобное правило законодательством не установлено. Из чего был сделан вывод о том, что расходы на заработную плату могут распределяться между собственниками квартир непропорционально или по усмотрению общего собрания. И поскольку проблема не выглядела столь обнаженной, то данное мнение казалось нам, редакции, вполне логичным.

Однако, как говорится, и на старуху бывает проруха, и раз уж мы с вашей подачи натолкнулись на некоторую нестыковку в разрешении этого вопроса, то почему бы нам не подвергнуть выше приведенную точку зрения критическому анализу?

Итак, согласно п. 58 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) членский взнос — это денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора). Таким образом, мы выяснили первое: заработная плата персонала товарищества собственников и организации застройщиков (ЖСПК) должна покрываться за счет членских взносов.

**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

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

Но больше споров, как известно, вызывает вопрос о том, каким образом должны распределяться расходы на заработную плату между квартирами: пропорционально площади или жильцам, зарегистрированным в квартире, поровну, или еще каким-либо образом на усмотрение собрания? К нашему с вами общему удивлению, ЖК содержит ответ и на этот вопрос. Да, этот ответ не лежит на поверхности, но если чуть-чуть копнуть, то он становится очевиден.

Статьей 166 ЖК установлено, что участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Давайте же в таком случае определимся, что такое эксплуатация, что она в себя включает. Согласно п. 63 ст. 1 ЖК эксплуатация жилищного фонда — это использование по назначению жилых помещений с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений). Так вот, уважаемые друзья, мы просили бы обратить внимание на ключевые слова в этом определении — организационно-технические мероприятия. Их осуществляют как раз-таки именно штатные сотрудники ЖСПК или товарищества собственников: сантехники, электрики и прочий рабочий персонал осуществляют какие-то технические мероприятия, руководство (председатель, члены правления) выполняет в большей степени организационные функции, а все вместе, согласитесь, это и будет одна из составляющих эксплуатации жилищного фонда. Эксплуатация не происходит сама по себе, ее осуществляют люди, персонал, которым мы, а вернее, вы, платите заработную плату.

Таким образом, расходы на зарплату персонала — это составляющая расходов на эксплуатацию. Именно поэтому в отношении расходов на заработную плату законодатель и не считал нужным прописывать, как они должны распределяться между членами ТС. На эту тему он уже однозначно высказался в ст. 166 ЖК — пропорционально доле в праве общей собственности.

На наш взгляд, теперь этот вопрос можно считать закрытым. Благодарим вас, уважаемые читатели, что помогли нам в нем разобраться, и приносим свои извинения, что несколько запутались сами в этой ситуации.

Возникают вопросы — пишите, вместе разберемся.

Александр ГОРБАЧ, юрист

Встречные обязательства в подряде — только в рамках одного договора!

В соответствии со ст. 378 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК и иными актами законодательства или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законодательством или договором. Одним из оснований прекращения обязательства в соответствии со ст. 383 ГК является совпадение должника и кредитора в одном лице (конфузия от лат. *confusio* — слияние).

Обязательственное правоотношение предполагает наличие двух субъектов — кредитора и должника. Совпадение должника и кредитора в одном лице (конфузия) ведет к прекращению обязательства, поскольку нельзя быть обязанным перед самим собой. Совпадение должника и кредитора в одном лице происходит по различным правовым основаниям. В предпринимательских правоотношениях наиболее часто встречаются такие основания, как слияние юридических лиц (например, заказчика и подрядчика), при котором права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу. То же самое происходит при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу. Совпадение должника и кредитора и, стало быть, прекращение обязательства произойдут и при переходе права (требования) от кредитора к должнику на основании закона.

Совпадение может явиться следствием сингулярного правопреемства — уступки права требования кредитором своему должнику права требования к последнему.

В качестве основания конфузии может также выступать переход к должнику имущества, являющегося предметом обязательства. Так, продажа до истечения срока договора аренды арендуемой вещи арендатору прекращает его обязанность по внесению им арендной платы.

Вместе с тем **не является совпадением должника и кредитора в одном лице наличие встречных однородных требований**, в том числе и из договора подряда, вытекающих из различных обязательств. Подобные требования следует урегулировать в форме взаимозачета на основании отдельного договора, заключаемого в соответствии со ст. 381 ГК. Таким образом, **следует различать понятия однородных обязательств и однородных требований**.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ООО «Р» к ЧСУП «В» о взыскании стоимости выполненных работ.

В обоснование своих требований истец ссылаясь на условия заключенного сторонами договора строительного субподряда б/н от 17.10.2011.

Ответчик в отзыве на иск требования не признал. Указал на наличие встречной задолженности истца ответчику по договору субподряда б/н от 12.04.2011 по другому объекту.

Как следовало из материалов дела, между истцом и ответчиком был заключен договор строительного субподряда б/н от 17.10.2011. В соответствии с условиями договора **истец принял на себя обязательство выполнить каменные работы на объекте «62-квартирный жилой дом ПЖСК «М»** (корпус 1-32 квартиры). В договоре стороны согласовали, что фактическая стоимость работ определяется согласно Инструкции по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 03.12.2007 № 25, посредством применения к ценам 2006 года индексов изменения стоимости строительных работ по элементам затрат, ежемесячно разрабатываемых РНТЦ и утвержденных Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

В соответствии с договором ответчик обязался ежемесячно в течение 3 рабочих дней со дня предоставления истцом рассматривать и подписывать с указанием даты подписания акты приемки выполненных работ со справкой об объемах и стоимости работ. Оплата выполненных строительно-монтажных работ осуществляется в течение 3 рабочих дней со дня перечисления средств заказчиком. При этом в соответствии с условиями договора ответчик оплачивает истцу фактическую стоимость использованных при выполнении работ материалов, изделий и конструкций по предоставленным подтверждающим документам (товарным и товарно-транспортным накладным) и в соответствии с условиями договора. В спорном договоре стороны согласовали, что стоимость материалов, изделий, конструкций и оборудования, приобретаемых истцом за счет целевых авансов ответчика, в акты приемки выполненных работ вклю-



чаются по фактическим ценам приобретения, подтвержденным бухгалтерскими данными, вне зависимости от времени приобретения.

Согласно подписанным сторонами актам сдачи-приемки выполненных работ, а также справкам об их стоимости стоимость выполненных работ и затрат в 2011 году по договору строительного подряда б/н от 17.10.2011 составила 240 640 445 рублей, а с учетом корректировки — 232 477 449 рублей.

При этом **в нарушение условий спорного договора ни один из представленных актов сдачи-приемки выполненных работ, а также справок об их стоимости не содержит даты их подписания ответчиком.**

Согласно ст. 290 ГК обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства. В соответствии со ст. 665 ГК если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика — досрочно.

В полном объеме **принятые работы ответчиком оплачены не были.**

Во исполнение требований ч. 2 п. 2 ст. 10 ГК и Приложения к Хозяйственному процессуальному кодексу Республики Беларусь «Претензионный порядок урегулирования спора» истцом в адрес ответчика была направлена претензия об уплате суммы долга и уплате санкций, которая была получена ответчиком согласно отметке на почтовом уведомлении, однако расчет за выполненные работы должником до настоящего времени не произведен. На момент рассмотрения спора основной долг ответчиком в полном объеме не погашен (не представлены доказательства оплаты). Размер задолженности составляет заявленную в иске сумму.

Как следует из содержания п. 19 постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь от 19.09.2012 № 6 «О некоторых вопросах рассмотрения споров, вытекающих из договора строительного подряда», при рассмотрении споров, связанных с расчетами генерального подрядчика с субподрядчиками, следует учитывать, что в соответствии с п. 3 ст. 660 ГК **оплата генподрядчиком выполненных субподрядчиком работ должна производиться независимо от оплаты работ заказчиком генподрядчику**, в том числе если договор субподряда содержит условие об оплате выполненных работ после наступления определенного события (после оплаты работ заказчиком, выделения денежных средств для оплаты и т.п.), поскольку договор субподряда, как правило, заключается между генеральным подрядчиком и субподрядчиком и заказчик по строительству не является стороной указанного договора. Если договор субподряда содержит условие об оплате выполненных работ после наступления определенного события, срок для оплаты необходимо исчислять в соответствии с п. 2 ст. 295 ГК, если иное не установлено договором.

Согласно ст. 295 ГК в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок которого определен моментом востребования, должник **обязан исполнить в 7-дневный срок** со дня поступления письменного требования кредитора о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из акта законодательства, условий обязательства или существа обязательства.

В соответствии с п. 53 и 55 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (редакция, действовавшая на момент возникновения спора), порядок расчетов за выполненные строительные работы определяется законодательством и договором. Основанием для расчетов за выполненные строительные работы является подписанная уполномоченными представителями заказчика и подрядчика справка о стоимости выполненных работ и затратах, составленная на основании акта сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ (по формам, утверждаемым Министерством архитектуры и строительства).

В письме истцу, а также в отзыве на иск ответчик признал наличие задолженности за работы, выполненные по договору строительного субподряда б/н от 17.10.2011, в размере 28 735 665 рублей. При этом ответчик ссылается на наличие встречной задолженности по договору строительного субподряда б/н от 12.04.2011 по объекту «96-квартирный жилой дом ПЖСК «Э» в размере 29 472 250 рублей, с учетом которой задолженность истца перед ответчиком, по его мнению, составляет 736 585 рублей. В то же время в отзыве ответчик указывает на то, что сумма задолженности по договору строительного субподряда б/н от 12.04.2011 является спорной и выступает предметом рассмотрения по спору, рассматриваемому в хозяйственном суде Минской области.

Ссылка ответчика на ст. 383 ГК не была принята судом во внимание в силу следующего. Согласно ст. 383 ГК обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице. При этом согласно ст. 288 ГК в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда, неосновательного обогащения и из иных оснований, указанных в ГК и других актах законодательства.

В отзыве ответчик указывает на наличие между ним и истцом **не одного, а двух самостоятельных обязательств, вытекающих из 2 различных договоров строительного субподряда**, требования по каждому из которых могут являться самостоятельным предметом рассмотрения в суде.

Доказательств заключения между сторонами договора взаимозачета встречных однородных требований в соответствии со ст. 381 ГК ответчиком суду также не представлено.

В связи с этим ввиду принятия ответчиком выполненных истцом работ и их ненадлежащей оплаты суд пришел к выводу, что **требования истца о взыскании основного долга с генерального подрядчика являются обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.**

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

белорусский
русский
английский
итальянский
испанский
португальский



ПЕРЕВОДЫ



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

УНП 191297522



Еще и еще раз о «многодомных» ТС: ни объединять, ни присоединять!

Я являюсь дольщиком в многоквартирном доме, который скоро должен сдаваться. Одновременно с моим домом сдают еще несколько (застройщик один). Возможно ли создание одного ТСЖ на базе всех сдаваемых домов и что для этого нужно?

Согласно п. 5 ст. 207 Жилищного кодекса Республики Беларусь создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;
- несколько многоквартирных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

Таким образом, как видим, по действующему законодательству создание одного товарищества собственников на базе нескольких многоквартирных жилых домов уже невозможно.

Мы являемся дольщиками второй очереди строительства. На сегодня застройщиком уже создано ТС, куда входят дома первой очереди. По новому ЖК теперь создание ТС на базе двух и более домов не допускается. То есть застройщик не имеет права включить нас в состав существующего ТС? Имеем ли мы право сейчас провести собрание по вопросу управления общим имуществом? Обязаны ли мы создавать ТС? Какие есть альтернативы?

Действительно, исходя из смысла ч. 5 ст. 207 действующего сегодня Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) можно сделать вывод о том, что создание товарищества собственников на базе двух и более жилых домов не допускается. Насколько нам известно, правоприменительная практика пошла по следующему пути: созданные на базе нескольких жилых домов ТС до вступления в силу нового ЖК (02.03.2013) никто «разъединять» не собирается, но новые уже появляться не будут.

Что касается «присоединения» вновь возведенного дома к уже существующему ТС, то это теперь невозможно в принципе. Согласно ч. 4 ст. 213 ЖК стать членом ТС может только новый собственник после приобретения объектов недвижимого имущества. То есть этой нормой ЖК предусмотрен единственный возможный случай пополнения рядов членов ТС, а вернее сказать, даже не пополнения, а обновления. Стать членом ТС по-другому никак нельзя.

А вот относительно изменения размера общего имущества опять же п. 4 ст. 215 ЖК предусмотрен только один случай, когда такое возможно — в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам). Изменение размера общего имущества путем присоединения к ТС еще одного дома ЖК не предусмотрено, что вполне естественно. Иначе это противоречило бы самому смыслу такого понятия, как общее имущество — оно может быть у жителей одного подъезда, одного дома, но никак лестничная площадка в одном доме не может быть общим имуществом жильцов с разных домов.

Таким образом, можно со всей уверенностью утверждать, что присоединение вновь возведенного дома к уже существующему ТС будет противоречить действующему законодательству.

Статьей 208 ЖК установлено, что инициирование создания ТС из числа дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома и (или) иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, а также подготовку для регистрации его устава осуществляет застройщик до ввода объектов недвижимости в эксплуатацию. Решение о создании ТС в строящихся многоквартирных жилых домах и (или) иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории, принимается на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества. В то же время п. 1 ст. 171 ЖК возлагает на участников совместного домовладения в построенном (реконструированном, капитально отремонтированном) жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не позднее

6 месяцев со дня ввода жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, в эксплуатацию выбрать один из способов управления общим имуществом, предусмотренных ЖК.

Пунктом 1 ст. 170 ЖК предусмотрены следующие способы управления общим имуществом:

- непосредственно участниками совместного домовладения (если в собственности у участников до 5 объектов недвижимого имущества);
- организацией, управляющей общим имуществом;
- уполномоченным лицом (если не смогли определиться жильцы, назначает исполком);
- организацией застройщиков (ЖСПК) или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

При выборе участниками совместного домовладения способа управления общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом (как правило, это ЖЭСы), предоставление услуг по управлению общим имуществом осуществляется на основании договора управления общим имуществом, который будет заключаться с каждым собственником. Это будет случай, похожий на тот, когда в государственном доме все квартиры приватизировали, но сам дом находится в управлении ЖЭСа.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*



СНИМЕМ

помещение под офис
в г. Минске
небольшой площадью

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

Мало было нам ТС, привлекли ЖЭС, а теперь запутались...



Наш дом был сдан в июле этого года. Было принято решение о формировании органа управления ТС + ЖЭС. Как и полагается, все жильцы начали проводить ремонтные работы, и как следствие — огромные кучи не только бытового, но и строительного мусора. Скажите, пожалуйста, кто должен убирать образовавшийся мусор: ТС, ЖЭС? Или надо как-то на кого-то повлиять? Что входит в обязанности председателя ТС при нашей форме управления и что должен делать ЖЭС?

Согласно ст. 170 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) управление общим имуществом осуществляется одним из следующих способов:

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

Очевидно, члены вашего товарищества собственников избрали последний способ, в том числе с привлечением ЖЭСа. А вот как распределились обязанности между ТС и ЖЭСом — это уже вам лучше знать, мы на вашем собрании, где решался этот вопрос, не присутствовали, к протоколам ваших собраний и другой документации доступа не имеем. Мы можем только предположить, что ЖЭС вашему товариществу нужен был в качестве организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) оказывающей жилищно-коммунальные услуги.

Что касается мусора, в том числе и строительного, то мы об этом недавно как-то уже писали. Согласно перечню основных жилищно-коммунальных услуг, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», услуга по вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов является основной жилищно-коммунальной услугой, то есть в обязательном порядке предусматривается договором на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключаемым с организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда. В вашем случае это, скорее всего, ЖЭС.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Реорганизовать ЖСПК в ТС возможно, но выбрать нужно что-то одно



Каким образом создается товарищество собственников жилья вместо (на месте) действующего ЖСК? Можно ли создать ТСЖ параллельно с действующим ЖСК? Часть людей — за создание ТСЖ, часть — за ЖСК. Обслуживание дома проводит ЖСК.

Товарищество собственников (ТС) или организация застройщиков (ЖПК) — это один из способов управления общим имуществом. В то же время п. 4 ст. 170 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) установлено, что общим имуществом может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом, или одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

Статья 205 ЖК допускает возможность реорганизации ЖСПК путем преобразования в товарищество собственников. Принятие решения о реорганизации ст. 188 ЖК относит к исключительной компетенции общего собрания. При этом согласно п. 4 указанной статьи решение по данному вопросу будет считаться принятым, если за него проголосуют единогласно все члены организации застройщиков.

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Трудовые отношения и заработная плата

Состоялось общее собрание собственников, был избран новый председатель правления ТС, для него это будет основное место работы. Объясните процедуру, а также поясните, с кем заключается трудовой договор, кто делает запись при приеме на работу в трудовую книжку (бывший председатель или бухгалтер), нужно ли дожидаться положительного решения комиссии при администрации района?

1. Трудовой договор будет заключаться, конечно же, с новым председателем правления товарищества собственников.
2. О старом председателе можно забыть, с избранием и вступлением в должность нового старый председатель не имеет к товариществу никакого отношения.
3. При избрании нового председателя собрание должно было уполномочить кого-то из членов правления на подписание трудового договора с новым председателем. Эти полномочия должны быть закреплены в протоколе собрания, а в преамбуле трудового договора указывается приблизительно следующее: *Товарищество собственников «Н» в лице члена правления такого-то, действующего на основании решения общего собрания от такого-то числа, и гражданин такой-то (новый председатель) заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем...*
4. Запись в трудовую книжку делает лицо, ответственное в ТС за ведение кадрового делопроизводства, как правило, это бухгалтер. Но не будет нарушением, если такую запись внесет себе в трудовую книжку и сам председатель после вступления в должность. Главное — чтобы запись была сделана правильно.

5. Исходя из смысла ч. 2 ст. 220 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) с местным исполкомом (администрацией района) согласовывается кандидатура председателя до проведения общего собрания, и лишь при получении такого согласования эта кандидатура выносится на рассмотрение и утверждение собранием. Отноительно товариществ собственников ЖК не содержит конкретики в этом вопросе, но вот что касается председателей жилищных кооперативов, то там ч. 1 ст. 191 ЖК говорит конкретно: председателем правления избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом, если иное не установлено законодательством, **кандидатура которого согласована** местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом. Аналогичный порядок должен действовать и в отношении председателей ТС: сразу согласование с исполкомом (администрацией района), а потом уже избрание общим собранием.

Наше ТС на обслуживании ЖЭСа. В штате есть председатель и бухгалтер. По решению последнего собрания заработную плату штатных сотрудников начисляют, отталкиваясь от ставки первого разряда, а ранее было от базовой величины. Правомерно ли это?

Вполне правомерно. Это обычный, существующий многие годы способ расчета заработной платы: устанавливается тарифная ставка первого разряда по организации и затем она умножается на коэффициент соответствующего разряда служащего или рабочего, определенный Единой тарифной сеткой работников Республики Беларусь (ЕТС), утвержденной постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 23.03.2001 № 21.

Как известно, обязательное применение ЕТС было отменено Указом Президента Республики Беларусь от 10.05.2011 № 181 «О некоторых мерах по совершенствованию государственного регулирования в области оплаты труда». Теперь организации вправе сами придумывать себе системы оплаты. Постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 21.10.2011 № 104 были утверждены даже Рекомендации по применению гибких систем оплаты труда в коммерческих организациях. Думаем, они могли бы успешно использоваться и некоммерческими организациями, к коим относятся товарищества собственников. Но, как-то на наш взгляд, непонятно, зачем нужно тратить время на изобретение велосипеда, если умножение установленной в организации тарифной ставки первого разряда на соответствующий коэффициент ЕТС — это самый простой способ. Остальное уже можно регулировать надбавками, премиями, установлением неполного рабочего времени (0,5 ставки) и т.д.

Строили мы, строили...

Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by

Какие права есть у владельца жилищных облигаций? Как можно повлиять на заказчика, если заказчик, выпустивший жилищные облигации, затягивает строительство и не укладывается в сроки строительства?

Во-первых, очевидно, речь идет о неисполнении эмитентом жилищных облигаций своих обязательств по договору. Непонятно, почему вы эмитента облигаций называете заказчиком.

Во-вторых, жилищные облигации приобретаются юридическими и физическими лицами на основании договора с эмитентом, который заключается в простой письменной форме и должен в обязательном порядке содержать ряд существенных условий, среди которых, в частности, будут такие, как:

- срок исполнения обязательств по договору, в том числе передачи эмитентом владельцу жилищных облигаций жилого помещения;
- права и обязанности сторон;
- порядок изменения условий договора;
- порядок возврата денежных средств владельцу жилищных облигаций в случае неисполнения обязательств по договору или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

Это мы к тому, что ответы на ваши вопросы должны содержаться в вашем договоре с эмитентом жилищных облигаций.

И в-третьих, есть такой документ, как Инструкция о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций, утвержденная постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 18.09.2009 № 115. Согласно п. 6 этого документа при неисполне-

нии эмитентом обязательств по договору владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций денежных средств, проиндексированных путем умножения на коэффициент, определяемый отношением действующего на фактическую дату возврата средств индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемого Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь по каждой области и г. Минску, к аналогичному индексу, действовавшему на дату перечисления владельцами жилищных облигаций денежных средств в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций на текущий (расчетный) счет эмитента. Индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ определяются в соответствии с официально опубликованными данными Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь. Для объектов, строительство которых осуществлялось с применением контрактных цен, расчеты производятся с использованием статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемых Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь. Возврат владельцам жилищных облигаций денежных средств, внесенных в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, в полном объеме осуществляется в течение 6 месяцев со дня **подписания соглашения о расторжении договора с эмитентом (вступления в законную силу решения суда** о расторжении договора с эмитентом), но не позднее одного месяца с даты начала погашения жилищных облигаций, установленной решением о выпуске жилищных облигаций.

То есть вы имеете право поставить перед эмитентом жилищных облигаций вопрос о подписании соглашения о расторжении договора, а если он откажется от подписания — подать соответствующий иск в суд.

Строили квартиру 4 года. 28 мая 2013 г. квартира сдалась, 27 мая отдали ключи. Документов на квартиру (ордер, паспорт) не отдали, обосновав это тем, что в кооперативе есть должник (за лишние метры), и пока он не выплатит, документов нам не отдадут. Сам должник сказал, что оплатит только в ноябре 2013 г. Правомерно ли это? Куда можно обратиться?

Никакого ордера и никакого паспорта никто вам и не должен был отдавать. Ордер вообще когда-то являлся основанием для вселения в государственную квартиру, но сегодня таким основанием является договор найма жилого помещения, это во-первых. А во-вторых, как явствует из вопроса, речь идет об организации застройщиков, то есть жилищном потребительском кооперативе (ЖСПК), а не о государственной квартире. Поэтому говорить здесь о каком-то ордере вообще неуместно.

Что касается технического паспорта (надеемся, что речь в вопросе идет именно о таком паспорте), то его делает организация по государственной регистрации недвижимого имущества (БТИ). За этим документом нужно обращаться туда, а не ждать, что кто-то вам его должен дать. Однако технический паспорт вам сделают только после оформления права собственности на эту квартиру или же параллельно со свидетельством о праве собственности.

Чтобы оформить право собственности на построенную в ЖСПК квартиру, нужно подать в территориальную организацию по регистрации недвижимого имущества документы, перечисленные в п. 22.2.1 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, а именно:

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- документ, подтверждающий внесение платы.

Последний документ выдается ЖСПК в том случае, если гражданином внесены паевые взносы в полном объеме. Согласно ст. 194 Жилищного кодекса Республики Беларусь член организации застройщиков, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на этот объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством. Конечно, то обстоятельство, что один из членов ЖСПК не оплатил какие-то там метры, не может служить основанием для отказа в выдаче справок другим членам кооператива, полностью внесшим паевые взносы. Если это имеет место, то жаловаться можно в исполком (администрацию района) или даже в прокуратуру.

С канализацией и с начальником ЖЭСа — осторожно!

В нашей квартире ванная комната очень маленькая, и чтобы установить стиральную машину, пришлось демонтировать умывальник. Начальник ЖЭСа уведомил, что: во-первых, отсутствие умывальника противоречит каким-то там нормам и требованиям, и, во-вторых, нельзя, чтобы шланг для слива воды от стиральной машины находился непосредственно в самой ванне, вода должна сливаться в канализацию. Так ли это и какими конкретно нормами регулируется данный вопрос?

Данные вопросы регулируются Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 (далее – Положение).

Так, согласно п. 3 указанного документа к работам по переустройству и (или) перепланировке относятся, в частности, демонтаж, установка, замена или перенос систем горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов. Пунктом 7 Положения установлено, что согласование (разрешение) местного исполнительного и распорядительного органа, а также разработка проектной документации требуется, в частности, для проведения демонтажа, установки, замены или переноса систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения (канализации), мусороудаления, газоудаления, вентиляции, в том числе электрического, санитарно-технического, отопительного, газового оборудования и отопительных приборов.

Поэтому, что касается демонтажа умывальника, то на наш взгляд, начальник ЖЭСа тут абсолютно прав.

Чего не скажешь в отношении сливочного шланга – к каждой стиральной машине в комплекте идет специальный кранштейн для приспособления сливочного шланга на слив непосредственно в ванну или умывальник. Можно было бы засомневаться в отношении заграничных марок, но не думаем, что отечественный производитель нарушал бы какие-то нормы белорусского законодательства, предусматривая такой способ слива для своих стиральных машин.

*Александр ГОРБАЧ, юрист
www.statut.by*



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

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

Скидки

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

Наценка

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

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

e-mail: mail@statut.by

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

* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.