Содержание

Улучшить жилищные условия поможет родная организация

Займ и материальная помощь

Займ и другие гражданские договоры

Условия предоставления займа

Порядок получения и возврата займа

Список использованных источников

## Улучшить жилищные условия поможет родная организация

Взаимоотношения нанимателя и работника порой могут выходить за рамки сугубо трудовых. Например, эти лица могут являться участниками гражданских правоотношений, где наниматель - субъект хозяйствования, а работник - физическое лицо. В этой плоскости стороны трудового договора могут выступать и в других ролях. Например, в роли покупателя и продавца, заказчика и исполнителя, займодавца и заемщика…

Последний вариант на практике встречается довольно часто. Более того, такая возможность для работников может предусматриваться в коллективных договорах или других локальных нормативных правовых актах, действующих у нанимателя, и рассматривается как своеобразная "составляющая соцпакета".

В нынешнее время вопрос предоставления нанимателем работникам займов весьма актуален: цены растут, заработная плата, в лучшем случае, "стоит" на месте, а человеку необходимо жить и поддерживать достойный образ жизни, включающий покупку или съем жилья, техники, образование и т.п.

## Займ и материальная помощь

Зачастую предоставление работнику займа рассматривается как мера социального характера сродни материальной помощи. Но сравнивать их нельзя.

Материальная помощь - это безвозмездная выплата, производимая нанимателем работнику в связи с возникновением каких-либо событий негативного или позитивного характера, которые потенциально могут повлечь для работника существенные затраты и сопровождаться определенными эмоциональными переживаниями (свадьба, рождение ребенка, юбилей, пожар и т.д.).

Основания предоставления работнику материальной помощи определяются в действующих у нанимателя локальных нормативных правовых актах, коллективном договоре, Положении об оплате труда и премировании.

Материальную помощь при наступлении установленных случаев наниматель обязан предоставить работнику на основании его заявления в размерах, определенных соответствующим документом, что отражается в соответствующем приказе (распоряжении).

Предоставление займа - это уже отношения, регулируемые другой отраслью права, - гражданского, и они являются договорными. Это означает, что вопрос предоставления займа, условия, на которых он будет предоставлен (сумма, сроки, проценты) определяются по соглашению сторон (заемщика и займодавца) - работника и нанимателя, в двустороннем документе - договоре займа.

Если материальная помощь представляет собой безвозмездную выплату, то средства, полученные в рамках договора займа, работнику предстоит вернуть и, возможно, даже с выплатой процентов. Порядок и условия предоставления займов работникам организации часто предусматриваются в локальных нормативных правовых актах.

К примеру, в коллективном договоре (а при его отсутствии, даже в Положении о премировании) можно встретить пункт примерно такого содержания: "При устойчивом финансовом положении предприятия, наличии прибыли за предыдущий период работы сотрудникам, проработавшим (имеющим стаж работы) на предприятии не менее 3 лет и не имеющих дисциплинарных взысканий, могут предоставляться в рамках договоров займа суммы без уплаты процентов на улучшение жилищных условий (в том числе ремонт жилья), получение образования (в том числе для членов семьи), покупку бытовой техники, автомобиля в размере до 100 базовых величин сроком не более чем на 4 года".

Отметим, что наличие подобной фразы в локальном нормативном документе не связывает ее с трудовым правом, а всего лишь дает "толчок" для возникновения между нанимателем и работником отношений в другой сфере.

## Займ и другие гражданские договоры

Часто договор займа путают с договором ссуды или с кредитным договором. В рамках договора ссуды, во-первых, одна сторона передает другой стороне в пользование какую-то конкретную вещь, которую вторая сторона должна вернуть в соответствующем состоянии обратно, а во-вторых, вещь передается в пользование безвозмездно.

В случае предоставления займа заемщик получает определенную сумму денег и соответствующую сумму отдает, но это уже не те же деньги (денежные купюры), которые были ему предоставлены. Кроме того, заем может быть предоставлен с условием уплаты займодавцу процентов.

Что же касается кредитного договора, то в этом случае предоставить денежные средства имеет право только банк или другая кредитно-финансовая организация, а уплата процентов в рамках такого договора является обязательным условием.

## Условия предоставления займа

Существенными условиями договора займа является сам предмет договора (сумма займа или другие вещи) и обязанность заемщиком возвратить такую же сумму или такое же количество подобных вещей. Остальные условия могут определяться исходя из условий заключения договора в соответствии с законодательством.

Но, по мнению автора, для четкого представления сторонами их прав и обязанностей (тем более чтобы отграничить эти отношения от трудовых) в договоре должны быть оговорены сроки и порядок возврата займа, размер подлежащих уплате процентов или указание на то, что проценты заемщиком не уплачиваются, возможность досрочного возврата суммы займа, если предусмотрены договором проценты (да если и не предусмотрены), указание на ответственность заемщика в случае использования займа не по назначению, а также за просрочку его возврата и т.д.

Кроме того, если заем целевой, для займодавца просто необходимо иметь возможность проконтролировать использование работником выделенной ему суммы. Это может быть соответствующий чек или квитанция об оплате или, что также встречается не редко, оплата самим нанимателем-займодавцем по предоставленному работником счету.

Если работнику не понравятся условия, предлагаемые второй стороной (нанимателем), он может отказаться от подписания договора и "искать" средства в другом месте, к примеру, взять кредит в банке, что, как правило, гораздо дороже.

Если сотрудника условия устраивают, между нанимателем и работником заключается договор займа. Необходимо помнить, что он считается заключенным не с момента подписания, а с момента передачи денег. Если нанимателем, предоставляющим работнику заем, является юридическое лицо, договор должен быть заключен в письменной форме независимо от суммы.

Когда наниматель - это физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то письменная форма договора должна быть соблюдена, если заем превышает размер базовой величины в 10 раз и более. Но, по мнению автора, чтобы меньше было споров и вопросов при исполнении договора, разумнее составить документ, который подпишут обе стороны, где будут отражены все существенные условия.

Еще лучше, если в подтверждение получения денежной суммы, помимо заключенного договора, заемщиком будет предоставлена расписка или иной документ, свидетельствующий о получении работником денежных средств.

Право решать вопросы о предоставлении займа и его условиях принадлежит нанимателю. Законодательство содержит ряд норм, предусматривающих возможность и порядок предоставления займов нанимателями работникам на определенные цели.

Так, в рамках Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2006 № 296 "Об упорядочении использования финансовых ресурсов государственных организаций и хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах" (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2009) работникам, состоящим в штатах государственных организаций (хозяйственных обществ), признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, выдаются этими государственными организациями (хозяйственными обществами) займы для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений.

Отметим, что предоставление займа имеет свой установленный порядок и определенные условия. Кроме того, выдача работникам займа производится только после согласования с соответствующими вышестоящими органами.

Такие же условия содержатся также в Положении о порядке и условиях предоставления организациями состоящим в штатах этих организаций работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.03.2000 № 428 "О дополнительном привлечении средств организаций для финансирования жилищного строительства" (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2008) (далее - Положение).

Займы в рамках этого Положения предоставляются за счет прибыли, остающейся в распоряжении организации после уплаты налогов, сборов (пошлин) и других платежей в республиканский, местные бюджеты, государственные целевые бюджетные фонды, государственные целевые внебюджетные фонды, а также части прибыли в соответствии с законодательством. Отметим, что вышеуказанные нормативные правовые акты регулируют вопросы предоставления займов для конкретной цели - на улучшение жилищных условий работников организации.

Но для выделения подобных займов требуется соблюдение и ряда условий как самим работником (заемщиком), так и нанимателем (займодавцем):

1) организация должна иметь прибыль, остающуюся в своем распоряжении после уплаты всех предусмотренных законодательством налогов, платежей, взносов.

2) лицо, получаемое заем, должно являться штатным работником организации.

3) заем является целевым, то есть выдается для строго определенной цели - на улучшение жилищных условий работника. Законодательством предусмотрена ответственность за нарушение этого условия: работник в такой ситуации должен будет вернуть сумму и уплатить проценты на сумму средств, использованных не по целевому назначению, в размере трехкратной ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь (если иное не предусмотрено договором займа или законодательством).

4) работник должен стоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и займы предоставляются работникам в порядке очередности, определяемой исходя из времени принятия их на учет.

5) работник обязан сам вложить собственные средства в строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения.

6) заем предоставляется на платной основе, то есть исходя из финансового состояния заемщика и займодавца, организация определяет размер и вид процентов, подлежащие уплате заемщиком за предоставленный заем.

7) заемщик "не видит" реальных денег. В случае принятия организацией решения о предоставлении работнику займа в любом банке на территории Республики Беларусь на имя работника открывается текущий счет без права снятия наличных денег, между организацией и банком заключается договор на перечисление сумм по этому займу. Получатель займа должен представить в банк копию решения организации о предоставлении ему займа и договор займа.

8) заем предоставляется под поручительство платежеспособных физических лиц и (или) под залог имущества, на которое может быть обращено взыскание по исполнительным документам. И в случае невозврата займа заемщиком взыскание обращается на предмет залога, или претензия о возврате предъявляется к поручителю.

9) на основании заключенного договора организация-займодавец обязана осуществлять контроль за целевым использованием предоставленных по займу средств и в случае выявления их нецелевого использования обязана немедленно принять все меры для возврата предоставленной в заем суммы.

Наниматель должен внимательно изучить свои возможности и возможности потенциального заемщика, а также строго соблюсти предусмотренную процедуру предоставления займа и, конечно, согласовать такое предоставление с вышестоящий организацией.

Так как в случае предоставления денежных средств взаем с нарушением требований, предусмотренных в Положении, на должностных лиц юридических лиц возлагается ответственность - штраф в размере от 10 до 30 базовых величин (ст.11.17 Кодекса об административных нарушениях Республики Беларусь).

Размер займа может устанавливаться в процентах от стоимости строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения на момент выдачи займа. Сроки пользования займом и его возврата, размер процентов определяются организацией индивидуально для каждого заемщика исходя из его финансового состояния и состояния организации.

## Порядок получения и возврата займа

Для получения займа для улучшения жилищных условий работник подает заявление на имя руководителя организации, которое рассматривается и согласовывается в соответствии с законодательством (при участии профкома, с последующим согласованием с вышестоящей организацией). Одновременно с заявлением представляются документы, подтверждающие факт постановки заявителя на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и состав семьи.

Возврат займа и уплата процентов по нему производятся в порядке и в сроки, установленные договором, в котором также может быть предусмотрен досрочный возврат займа в случае прекращения трудовых отношений между заемщиком и заимодавцем по вине или инициативе заемщика.

В случае же выбытия работника из членов организации застройщиков, состава дольщиков либо расторжения договора займа до регистрации права собственности на жилое помещение сумма займа, проиндексированная в соответствии с законодательством, уставом организации застройщиков либо договором создания объекта долевого строительства, возвращается на расчетный счет организации-заимодавца, если между организацией застройщиков (застройщиком), заимодавцем и заемщиком не будет достигнуто соглашение о замене члена организации застройщиков (дольщика по договору создания объекта долевого строительства) и переводе долга по займу на нового заемщика.

Условия о возврате суммы займы в случае прекращения с заимодавцем (нанимателем) трудовых отношений могут быть предусмотрены и в договорах, предусматривающих выдачу займа для других целей. Но в данном случае, по мнению автора, следует определять разумный срок для их "ускоренного" возврата, так как порой возвратить сразу всю сумму заемщик иногда не в состоянии.

На практике встречаются ситуации, когда человек увольняется, но денег у него попросту нет. Зарплата на новом месте работы, из которой он собирается досрочно погасить сумму займа (или ее часть), будет выплачена не скоро, а новый наниматель (в силу своей внутренней политики, отсутствия денежных средств или еще отсутствия доверия к своему новому работнику) не хочет заключать договор уступки перевода долга, оплачивать сумму долга увольняющегося заемщика и ждать ее возврата.

Способы предоставления займа могут быть разными: наниматель может перечислить работнику сумму займа на карт-счет, на который перечисляет заработную плату, выдать по ведомости в бухгалтерии (в кассе) организации, перечислить на специально открытый для этого счет или путем непосредственной оплаты товаров или услуг.

Возврат суммы займа также может производиться разными путями: работник может внести сумму в бухгалтерии предприятия, которая будет зачислена на счет нанимателя, написать заявление на произведение нанимателем единовременного удержания из заработной платы или регулярных удержаний (в зависимости от суммы займа) до полного его погашения. Последний вариант для нанимателя довольно удобен, но и требует определенной осторожности.

Согласно ст.107 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее - ТК) в предусмотренных законодательством случаях наниматель обязан производить удержания заработной платы для проведения безналичных расчетов по письменному заявлению работника.

Но при этом необходимо помнить и о нормах ст.108 ТК, которые ограничивают размер удержаний из зарплаты работника - 20%, а в четко определенных законодательством случаях - 50 и 30%. Поэтому некоторые наниматели часть подлежащей возврату суммы займа удерживают, а оставшуюся часть работник возвращает через бухгалтерию.

Есть в договоре займа один маленький нюанс, который должна учитывать и бухгалтерия предприятия, а именно: согласно Закону Республики Беларусь от 21.12.1991 № 1327-XII "О подоходном налоге с физических лиц" (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.07.2009) (далее - Закон) выделенная работнику сумма займа будет являться его доходом и подлежать налогообложению.

При этом уплачивать этот налог в размере 12% будет займодавец не позднее дня, следующего за днем выдачи займа. И по мере погашения работником займа ранее уплаченная сумма налога в размере, пропорциональном погашенной задолженности, будет возвращаться уплатившему налог нанимателю.

Возврат осуществляется налоговым агентом самостоятельно за счет общей суммы налога, удержанного с доходов физических лиц, путем уменьшения перечисляемой в бюджет суммы налога на сумму, причитающуюся к возврату.

При этом следует помнить, что налог не исчисляется с сумм:

займов, выданных на строительство или приобретение индивидуальных жилых домов или квартир лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

займов, выданных на оплату стоимости обучения в учреждениях образования Республики Беларусь при получении первого высшего, первого среднего специального, первого профессионально-технического образования физическим лицам, имеющим право на получение социального налогового вычета по соответствующему основанию.

Помимо этого, ст.14 Закона предусмотрены социальные вычеты при исчислении подоходного налога, к которым также относятся суммы займов, израсходованные на получение первого высшего образования и улучшение жилищных условий.

Как видим, заключение договора займа между субъектами трудовых отношений - вполне реальная ситуация и еще один аргумент для нанимателя в создании работникам привлекательных условий, дающих возможность при минимальных затратах реализовать планы и улучшить условия бытия. Но необходимо помнить, что природа этих отношений не связана с трудовым правом, и вертикальные взаимоотношения здесь неприемлемы, нет отношений подчиненности. Оба субъекта выступают равноправными участниками правоотношения, и еще не понятно, кто из них несет больший риск.

## Список использованных источников

1. Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 года (с изм. и доп) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. - 1999. - № 1. - 1/0; 2004. - № 188. - 1/6032.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. №'248-3 (с изм. и доп) // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. №15. Ст.31
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 октября 1998 года, одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 года: текст Кодекса по состоянию на 20 июля 2007 года // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО "ЮрСпектр", Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. - Минск, 2007.
4. Е.С. Захарова Жилищное право: Курс лекций мн.: ЗАО Веды. - 2007. - 88с.
5. Жилищное законодательство Республики Беларусь: Сб. нормативных сост. Бохан В.Ф. - Мн.: Дикта, 2003. - 384с.
6. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. - М.: Издательская группа ИНФРА М - НОРМА, 2006г.
7. Симчук А.Н. Правовое регулирование жилищный отношений. Формы документов. - Мн.: Тесей 2003г. - 232с.
8. Чигир В.Ф. Договор найма жилого помещения. Мн.: "Амалфея", 2001г.