

ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОВЛАДЕНИЕМ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Внешним управлением домовладением в Республике Беларусь занимается жилищно-эксплуатационная служба (ЖЭС), осуществляющая техническое обслуживание жилищного фонда и содержание дворовых территорий.

На основе информации о работе ЖЭС можно выделить следующие преимущества в их работе: отсутствие членских и вступительных взносов; часть расходов ЖЭС покрывает непосредственно государство, а не жильцы; доступность обслуживания; обслуживание не зависит от личных отношений, как это возможно в товариществе собственников. Среди минусов: низкое качество услуг; на согласование любых изменений уходит много времени; невозможно повлиять на выбор материалов и подрядчиков; для получения справок и выписок нужно ехать в расчетно-справочный центр; отсутствие возможности самостоятельно выбирать председателя, бухгалтера и инженеров, а также подрядные организации [2].

Стоит также отметить, что перейти с ЖЭС в товарищество собственников можно в любой момент при наличии 67 % голосующих за переход жильцов [3].

Далее рассмотрим и выделим основные плюсы и минусы товарищества собственников — внутреннее управление домовладением. Среди преимуществ можно выделить: наличие обязательной бухгалтерской отчетности и контроля; при необходимости справки или выписки достаточно обратиться к председателю или бухгалтеру, чтобы ее подготовили; организуются специальные чаты для оперативного решения хозяйственно-бытовых вопросов; дополнительное благоустройство организуется в рамках товарищества собственников; более высокий уровень обслуживания; деньги, выделенные на капитальный ремонт, хранятся на счете товарищества собственников; маленькие дополнительные взносы.

Однако, несмотря на уровень качества услуг, можно выделить и ряд минусов: зависимость результатов обслуживания от выбранного председателя товарищества собственников; дополнительные затраты; принятие решений может затягиваться до нескольких месяцев в силу того, что не все жильцы могут посещать собрания; все члены товарищества несут ответственность за задолженность; нехватка и отсутствие кадров в силу различных непредвиденных ситуаций; вступительные взносы при создании товарищества собственников и покупке квартиры [2].

Исходя из вышеперечисленных плюсов и минусов нельзя отметить, что ЖЭС по сравнению товариществом собственников хуже, частую жильцы дома попросту не нуждаются в услугах, предоставляемых товариществом собственников. Помимо этого, жильцы могут вовсе не участвовать в жизни и решении вопросов по обслуживанию дома, в связи с этим ЖЭС прекрасно подойдет для такого типа жильцов.

Источники

1. Жилищный Кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=Hk1200428>. — Дата доступа: 30.11.2023.

2. Обслуживание в товариществе собственников или ЖЭС: что выбрать? [Электронный ресурс] // Авангард Недвижимость. — Режим доступа: <https://avangard-n.by/zhurnal/tsz-ili-zhes.html>. — Дата доступа: 30.11.2023.

3. Именной бюллетень [Электронный ресурс] // ОДО «Айрон». — Режим доступа: <https://www.airon.by/uploads/partnerships-documents/4ae784adafc264e8dd766cbac0e72ffa.pdf>. — Дата доступа: 30.11.2023.