

## **К ВОПРОСУ О РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Ермолович Ирина Александровна**  
Белорусский государственный университет,  
магистр юридических наук, преподаватель

Совместное домовладение стало актуальным вопросом в связи с переходом в частную собственность жилых помещений. У собственников квартир, помимо прав на жилые помещения, существуют и обязанности по эксплуатации и содержанию принадлежащего им общего имущества: подъездов, крыш, подвалов, внутридомового оборудования, общедомовых приборов учета и других объектов.

Пунктом 58 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь определена правовая категория «Управление общим имуществом совместного домовладения», которая представляет собой услугу по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

Общее имущество совместного домовладения в многоквартирном жилом доме – это помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного жилого дома (п. 31 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Плательщики жилищно-коммунальных услуг, являющиеся участниками совместного домовладения, ежемесячно вносят плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Данная мера введена с целью финансирования расходов государственных заказчиков за счет средств, поступающих в качестве платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения (согласно абзацу второму пункта 3 Положения о порядке финансирования расходов государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, их основных правах и обязанностях, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2019 № 826).

Платеж по данной услуге рассчитывается соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме

(лестничные клетки, лифты и их шахты, подвалы и чердаки, спортивные и игровые детские площадки, парковки и др.).

Согласно Жилищному кодексу Республики Беларусь управлять совместным домовладением в Беларуси можно тремя способами. Участники совместного домовладения, включающего не больше 10 квартир, могут заключить между собой договор совместного управления. Второй способ – это создание юридического лица – товарищества собственников или ЖСПК.

Если не выбраны два предыдущих варианта, управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом, которое назначит исполком.

Уполномоченное лицо – это государственный заказчик в сфере ЖКХ, обеспечивающий в первую очередь права потребителей услуг ЖКХ на основании договора, в котором, кроме прав, определены и обязанности сторон по надлежащей эксплуатации общего имущества дома, прописана иная деятельность, вплоть до представления интересов собственников жилья в суде.

В частности, уполномоченное лицо обязано обеспечивать в соответствии с законодательством благоприятные и безопасные условия для проживания, организацию работы по техническому обслуживанию и ремонту жилого дома, предоставлению коммунальных услуг, содержанию общего имущества в исправном техническом и удовлетворительном эстетическом состоянии в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

В обязанности уполномоченного лица входят также организация и проведение по мере необходимости, но не реже одного раза в год общих собраний потребителей по вопросам управления общим имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества и иным вопросам в соответствии с законодательством.

В Жилищном кодексе Республики Беларусь прописано, что уполномоченное лицо обязано предложить потребителю заключить договор на управление общим имуществом.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг».

Типовой договор является публичной офертой, содержит необходимые существенные условия и заключается со всеми, получающими услугу по управлению общим имуществом.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является бессрочным. Участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случае, если ими принято решение о создании товарищества собственников, об управлении общим имуществом совместного

домовладения непосредственно участниками совместного домовладения либо о согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления товарищества собственников (п. 3 ст. 155 ЖК).

По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание семи основных и пяти дополнительных ЖКУ, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

Потребителю не нужно заключать несколько договоров на предоставление ЖКУ. Будет один договор с уполномоченным лицом (служба заказчика). Исключения составляют лишь услуги газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, оплата которых осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета. На каждую из них у потребителя заключены индивидуальные договоры.

Бумажный вариант договора можно получить в офисе расчетно-кассового центра или по месту нахождения уполномоченного лица. При этом следует знать, что отсутствие договора с потребителем или отказ потребителя заключить подобный договор не освобождает его от платы за услугу по управлению (часть 2 пункта 3 статьи 151 Жилищного кодекса Республики Беларусь). В данном случае работает тот же принцип, как и в случае с предоставлением основных ЖКУ. Отказаться нельзя.

Обязанность по подготовке и заключению с потребителем договора на управление общим имуществом совместного домовладения установлена Законом Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг».

При этом следует отметить, что уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства, создаваемый в соответствии с законодательством облисполкомами и Минским горисполкомом.

Порядок взимания платы за услугу по управлению общим имуществом определен Положением о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571.

Однако на практике не всегда происходит позитивная реализация норм, закрепленных в юридических источниках. Материальные средства, получаемые от потребителя услуг, оседают на счетах ЖКХ, а техническое обеспечение осуществляет ЖЭУ. В результате в полной мере не оказываются услуги, на которые потребитель рассчитывает, когда их оплачивает.