

Изменения в начислениях за ЖКУ. Управление общим имуществом.

Порядок взимания платы за жилищно-коммунальные услуги 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 июня 2014 г. № 571.

В данный нормативный правовой акт внесены изменения. С 1 июня 2021 г. плательщики жилищно-коммунальных услуг, являющиеся участниками совместного домовладения, ежемесячно будут вносить плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Исчисляться данная плата будет соразмерно общей площади принадлежащего участнику совместного домовладения жилого или нежилого помещений в жилом доме.

Например: в двухкомнатной квартире, общей площадью 60 кв.м, плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения составит менее 1 рубля в месяц.

С целью недопущения увеличения нагрузки на население, после установления платы за управление общим имуществом совместного домовладения соразмерно будет уменьшена плата за следующие услуги ЖКУ: техническое обслуживание дома и лифта, вывоз ТКО и санитарное содержание вспомогательных помещений.

Кто предоставляет услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения?

С момента возникновения в жилом доме права собственности на квартиры (нежилые помещения) у двух и более собственников возникает необходимость по управлению общим имуществом совместного домовладения. Ведь 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.

Управление совместным домовладением это важная организационная составляющая, потому и было принято решение сделать ее самостоятельной услугой.

Управлять общим имуществом совместного домовладения граждане могут самостоятельно, если квартир в доме не более 10, граждане также могут создать товарищество собственников или ЖСПК.

Если два предыдущих варианта не работают, районный и городской исполнительные комитеты (местные администрации районов г.Витебска) назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом

совместного домовладения, которым может быть государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В Витебской области осуществляют свою деятельность два государственных заказчика в сфере жилищно-коммунального хозяйства: государственное предприятие «Витебское городское жилищно-коммунальное хозяйство» и государственное предприятие «Новополоцкая управляющая компания». Информацию о данных юридических лицах можно найти в глобальной компьютерной сети Интернет на официальном сайте главного управления ЖКХ Витебского облисполкома.

В обязанности уполномоченного лица по управлению общим имуществом совместного домовладения входит: организация оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, проведение конкурсов по выбору исполнителей данных услуг, контроль за качеством их оказания потребителям, решение претензионных вопросов и рассмотрение обращений граждан, связанных с их желанием улучшить комфортность проживания, и многое другое.

Например: у собственников квартир есть желание сделать более эстетичный и дорогой ремонт подъезда, а не по минимальной смете, которую, как правило, предлагает исполнитель. Или утеплить дом. Кто должен заняться решением этих вопросов: организовать собрание, согласовать проекты, документы, найти подрядчика, принять акт выполненных работ. Этим будет заниматься уполномоченное лицо по управлению общим имуществом.

Когда будет начисляться плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения?

Жилищным кодексом Республики Беларусь определено, что уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения, с момента назначения его таковым по решению районного или городского исполнительных комитетов (местной администрации района г.Витебска), обязано предложить потребителю заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.

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». Утвержденный договор размещен в открытом доступе и содержит набор необходимых существенных условий для всех, кто получает услугу по управлению общим имуществом.

Уполномоченными на управление общим имуществом совместного домовладения организациями в настоящее время проводится активная работа по заключению с населением вышеуказанных договоров.

При этом, следует отметить, что отказ потребителя заключить договор не освобождает его от платы за услугу по управлению общим

имуществом. Здесь работает тот же принцип, как и в случае с предоставлением основных ЖКУ. Отказаться нельзя.

Таким образом, начисление платы за управление общим имуществом совместного домовладения по жилым домам, где уже назначено уполномоченное лицо по управлению общим имуществом, будет производиться с 1 июня 2021 г., по остальным жилым домам – с момента назначения уполномоченного лица, если таковое будет назначено.

Информацию о назначении уполномоченного лица по конкретному жилому дому можно получить в соответствующих районном или городском исполнительных комитетах (местных администрациях районов г.Витебска) по территориальности.

Как услуга по управлению жильем будет предоставляться в товариществах собственников или ЖСПК?

Для товариществ собственников и ЖСПК (далее – организации застройщиков) ничего не меняется. В организации застройщиков определились с управлением уже тогда, когда приняли решение о создании юридического лица. Права и взаимоотношения участников организации застройщиков зафиксированы Уставом, в котором прописаны обязанности организации застройщиков по управлению общим имуществом, а полномочия на выбор исполнителей ЖКУ, на единообразное проведение эксплуатации общего имущества делегированы органам правления и председателю. Расходы по управлению общим имуществом покрываются за счет членских и целевых взносов.