

Уважаемые собственники жилых помещений!

С момента возникновения в жилом доме права собственности на квартиры у двух и более собственников возникает совместное домовладение и, соответственно, 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, инженерных сетей, общедомовых приборов учета и других объектов.

В случае, если участниками совместного домовладения не принято решение об управлении общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения (не создано товарищество собственников, не избран председатель правления организации собственников), местные гор(рай)исполкомы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения (*пункт 1 статьи 154, часть шестая пункта 4 статьи 186 Жилищного кодекса Республики Беларусь*).

Плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместных домовладений по жилым домам, в которых уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения назначено Климовичское унитарное коммунальное предприятие «Коммунальник», **ежемесячно вносится плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.**

Услуга по управлению общим имуществом совместного домовладения предоставляется на основании Типового договора на управление общим имуществом совместного домовладения, и включается отдельной строкой в извещение на оплату ЖКУ.

Для заключения Типового договора Вам необходимо обращаться в УКП «Коммунальник» (г. Климовичи, пер.50 лет СССР, д. 3, каб. 5, этаж 1, тел. 78858).

Плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

С 01.06.2021 установлена плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения с одновременным уменьшением платы за следующие ЖКУ: техническое обслуживание дома и лифта, вывоз твердых коммунальных отходов и санитарное содержание вспомогательных помещений, в составе тарифов на которые ранее оплачивалось управление общим имуществом.

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.

Плата за эту услугу ежемесячно вносится плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместного домовладения. Исчисляется плата за

услугу соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме.

Получить дополнительную информацию можно по тел. 77977.

Данная услуга выделена из отдельных ЖКУ и не влечет увеличение общего размера платы за ЖКУ.

Хотя эта услуга и вынесена в отдельную строку в жировке, она далеко не новая. Вы и раньше платили за управление общим имуществом, это было включено в тарифы нескольких ЖКУ: техническое обслуживание дома, вывоз ТКО и санитарное содержание вспомогательных помещений. После вычленения данной услуги в отдельную, стоимость вышеперечисленных услуг стала меньше.

Кто предоставляет услугу?

На сегодняшний день управлять совместным домовладением в Беларуси можно тремя способами. Участники совместного домовладения, включающего не более 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. Фактически, это весь многоквартирный жилфонд, то есть дома, обслуживанием которых занимается УКП «Коммунальник».

Жилищный кодекс предлагает право выбора: либо создать организацию собственников (ТС, ЖСПК) и самостоятельно управлять общим имуществом, либо воспользоваться услугами внешнего управляющего — уполномоченного лица. Пока услуга по управлению общим имуществом была замаскирована в других ЖКУ, создавалось впечатление, что никакого управления как будто и нет. Но это не так. Подобного рода деятельность существовала всегда, но платили мы за нее в составе остальных услуг. Однако управление совместным домовладением — это важная организационная составляющая, потому и было принято решение расщепить потоки, сделав ее самостоятельной услугой.

Что входит в обязанности уполномоченного лица?

Уполномоченным лицом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

В обязанности уполномоченного лица по управлению общим имуществом совместного домовладения входят: организация оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, систематического проведения технических осмотров жилых домов в целях своевременного выявления дефектов жилых зданий, установления возможных причин их возникновения и

выработки мер по их устранению, наладки и регулировки приборов и оборудования, технического обслуживания строительных конструкций и инженерных систем, подготовки жилищного фонда к работе в осенне-зимний период, обеспечения параметров микроклимата помещений (температуры, влажности), санитарной обработки (дератизации, дезинфекции и дезинсекции), ликвидации аварийных ситуаций, контроля за использованием и содержанием помещений, находящихся в жилых зданиях, в том числе подвалов, чердаков, подъездов, а также, контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями, находящимися в жилых зданиях, планирование объемов ремонтных работ жилых домов, а также организация собраний собственников совместного домовладения.

Будет ли предоставляться услуга, если договор не заключать?

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

Будет действовать так называемый публичный договор (публичная оферта).

В нашем случае — утвержденный типовой договор, размещенный в открытом доступе, с набором необходимых существенных условий, который заключается со всеми, получающими услугу по управлению общим имуществом. Чтобы принять условия оферты, нет необходимости что-то подписывать и заверять печатью, достаточно совершить действия по выполнению указанных в ней условий, например принять и оплатить услугу. Фактически договор будет считаться заключенным. Если же собственнику будет нужен его бумажный вариант, то его можно получить в УКП «Коммунальник» (г. Климовичи, пер.50 лет СССР, д. 3, каб. 5, этаж 1, тел. 78858).

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».

При этом следует знать, что отсутствие договора с потребителем или отказ потребителя заключить подобный договор не освобождает его от платы за услугу по управлению общим имуществом. Здесь работает тот же принцип, как и в случае с предоставлением основных жилищно-коммунальных услуг. Отказаться нельзя.