**ЧТО ТАКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ?**

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛУГЕ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ.**

**Управление общим имуществом совместного домовладения** – это деятельность, которая осуществляется в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

Пункт 58 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее –ЖК) определяет также управление общим имуществом совместного домовладения **как услугу**, оказываемую на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом (п.3 ст.151 ЖК РБ).

**Управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:**

- организацией застройщиков или товариществом собственников;

- уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных ЖК, в порядке, установленном актами законодательства;

- непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более десяти объектов недвижимого имущества.

Собственники НЕ ВЫБИРАЮТ УПОЛНОМОЧЕННОЕ ЛИЦО по управлению общим имуществом.

Оно НАЗНАЧАЕТСЯ!!!

Общим имуществом совместного домовладения могут управлять только одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

Введение услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения предусмотрено 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.

Данный документ дополнен главой 17 «Плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения», в которой отмечается, что плата за эту услугу ежемесячно вносится плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместного домовладения. Исчисляется услуга соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме.

**ПЛАТИМ ЗА УСЛУГУ ОТДЕЛЬНО, НО УСЛУГА НЕ НОВАЯ**

Услуга по управлению общим имуществом совместного домовладения вынесена в отдельную строку в извещении о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, однако, она далеко не новая. Потребители ЖКУ и раньше платили за управление общим имуществом, это было включено в тарифы нескольких ЖКУ: техническое обслуживание дома и лифта, санитарное содержание вспомогательных помещений и вывоз ТКО. После вычленения данной услуги в отдельную, себестоимость вышеперечисленных четырех услуг стала меньше.

**КТО ПРЕДОСТАВЛЯЕТ УСЛУГУ?**

На сегодняшний день управлять совместным домовладением в Республике Беларусь 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 почти весь старый многоэтажный жилой фонд страны, то есть дома, обслуживанием которых занимается ЖЭС.

С возникновением совместного домовладения сразу же появляется необходимость по его управлению. Ведь у собственников квартир помимо прав на жилые помещения существуют и обязанности по эксплуатации и содержанию общего имущества: крыш, подвалов, подъездов, внутридомового оборудования, общедомовых приборов учета и других объектов.Жилищный кодекс предлагает право выбора: либо создать организацию собственников (ЖСПК, ТС) 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 отдельных услуг. Однако управление совместным домовладением – это важная организационная составляющая, поэтому и было принято решение сделать ее самостоятельной услугой.

В долгосрочной перспективе именно эта услуга – управление общим имуществом совместного домовладения – будет развиваться, совершенствоваться и иметь большое значение для увеличения современного и комфортного жилья в белорусских городах.

**ЧТО ВХОДИТ В ОБЯЗАННОСТИ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА?**

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.

По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения-Потребителя) за плату обязуется организовать оказание семи основных и пяти дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения. То есть потребителю не нужно заключать несколько договоров на предоставление ЖКУ. Заключается один договор с уполномоченным лицом. Исключение составляют лишь услуги газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, оплата которых осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета. На каждую из нах Потребитель заключает индивидуальные договоры.

Также в обязанности уполномоченного лица входит проведение конкурсов по выбору исполнителей ЖКУ, контроль за качеством и объемом их оказания, рассмотрение обращений граждан, связанные с их желанием улучшить комфортность проживания.

*Допустим, у собственников квартир есть желание сделать более эстетичный и дорогой ремонт подъезда, а не по минимальной смете, которую, как правило , предлагает исполнитель. Кто должен заняться решением этих вопросов – организовать собрание, согласовать проекты, документы, найти подрядчика, принять акт выполненных работ? Этим будет заниматься уполномоченное лицо.*

**ГДЕ ИСКАТЬ ИНФОРМАЦИЮ ОБ УПОЛНОМОЧЕННОМ ЛИЦЕ?**

Информацию об уполномоченном лице можно найти на сайте в исполкоме, а также по телефону службы 115.

Кроме того, Законом о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг (ст.8) предусмотрено, что информация о месте нахождения и режиме работы уполномоченного лица, его руководителе (имя, должность, номер кабинета, служебного телефона), об ответственных за заключение договоров, устранение недостатков жилищно-коммунальных услуг, а также о режиме их работы и времени приема граждан должна быть на вывесках, информационных стендах жилых домов, в СМИ, на официальных и профильных интернет-порталах организаций ЖКХ.

**БУДЕТ ЛИ ПРЕДОСТАВЛЯТСЯ УСЛУГА, ЕСЛИ ДОГОВОР НЕ ЗАКЛЮЧАТЬ?**

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

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 них условий, например, принять и оплатить услугу. Фактически договор будет считаться заключенным с 01 июня 2021 года. Если же собственнику будет нужен его бумажный вариант, то его можно получить и заключить в РСЦ, а также по месту нахождения уполномоченного лица.

При этом следует отметить, что отсутствие договора с потребителем или отказ потребителя заключить подобный договор не освобождает его от оплаты за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения. Здесь работает тот же принцип, как и в случае с предоставление основных ЖКУ. Отказаться нельзя.

*Когда управление было «спрятано» внутри других услуг, и ЖЭС (например) сам управлял, и сам себя контролировал, собственникам квартир было вообще непонятно, что это за «управление» такое. Теперь каждый собственник будет иметь договор на управление, где точно и подробно перечислены обязанности уполномоченного лица.*

**КАК УСЛУГА ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЬЕМ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ В ТС ИЛИ ЖСПК?**

В ТС (ЖСПК) определились с управлением уже тогда, когда приняли решение о создании юридического лица. Права и взаимоотношения участников ТС (организации застройщиков) зафиксированы Уставом (в котором уже прописаны обязанности ТС и ЖСПК по управлению общим имуществом), а полномочия на выбор исполнителей ЖКУ, на единообразие проведения эксплуатации общего имущества делегированы органам правления и его председателю. Расходы по управлению общим имуществом покрываются за счет членских и целевых взносов.

**УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ – ЭТО МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ИЛИ БЕЛОРУССКОЕ ИЗОБРЕТЕНИЕ?**

Управление общим имуществом многоквартирного жилого дома в развитых странах Европы, так и Азии является высшим видом деятельности вот уже более 70 лет. И везде это отдельный, особый вид деятельности, который осуществляется на договорной основе, и имеет свою стоимость.

Например, в Австрии, Германии, Бельгии, Швейцарии в каждом совместном домовладении, избирается Совет дома, который действует на общественных началах. Председатель Совета представляет объединение собственников перед управляющим (действующим в виде компании), а управляющий безо всяких «но» и «если» представляет объединение собственников перед всеми партнерами (заключает договоры на представление ЖКУ, ремонт дома, готовит и проводит общие собрания и т.д.) В договоре с управляющим предусмотрены его обязанности по отношению к собственникам, состав работ и их стоимость.

Таким образом, появление услуги «управление общим имуществом совместного домовладения» в Беларуси – это не новация, а использование проверенного положительного мирового опыта. Но не копирование его, а использование сути – разделение деятельности на высший вид (управление) и второстепенные, но также очень важные задачи (осмотр и техническое обслуживание систем дома, ремонт и другие услуги).