

В Положении 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, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571 (далее — Положение), постановлением Правительства от 02.04.2021 № 185 внесены изменения и дополнения.

В том числе, Положение дополнено главой 17 «**Плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения**». Указанная глава содержит лишь два пункта.

Пунктом 69 устанавливается, что плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения **ежемесячно вносится** плательщиками жилищно-коммунальных услуг, являющимися участниками совместного домовладения.

В свою очередь, согласно п. 70 Положения плата за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения исчисляется **соразмерно общей площади** принадлежащих участнику совместного домовладения объектов недвижимого имущества по тарифам на услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, установленным в соответствии с законодательством.

Напомним, что согласно ст. 154 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) в случае, если участниками совместного домовладения не принято решение о создании товарищества собственников или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения, в случае ликвидации организации застройщиков или товарищества собственников, а также в случае, предусмотренном ч. 6 п. 4 ст. 186 ЖК, местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в порядке, установленном законодательством. 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 свою очередь, ст. 155 ЖК говорит, что в случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, лицу, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, **обязаны заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.** При отказе участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор (п. 1).

По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) **за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения** (п. 2).

Введенная в Положение глава 17 касается именно случаев, когда управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, а это, к слову, практически весь многоэтажный жилой фонд, где совместное домовладение образовалось в процессе приватизации жилья в постсоветский период.

Там, где созданы товарищества собственников и организации застройщиков (жилищные кооперативы), расходы по управлению общим имуществом покрываются за счет взносов. Так, п. 60 ст. ЖК определено, что **членский взнос** — это денежные средства, периодически вносимые членом организации собственников на цели, связанные с деятельностью организации собственников, в том числе на оплату труда работников,

вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии. **Целевой взнос** — денежные средства, вносимые членом организации собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им (п. 59 ст. 1 ЖК).

Постановление № 185 в указанной части вступает в силу с 1 июня 2021 г.