**Уважаемые собственники жилых помещений (квартир)!!!**

В соответствии с требованиями главы 28 Жилищного кодекса Республики Беларусь, главы 17 Положения 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, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014г. № 571, Указа Президента Республики Беларусь № 535 от 31.12.2015г. «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» (в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 287 от 17.08.22г. «Об изменении Указов Президента Республики Беларусь»), Закона Республики Беларусь от 8.01.1998г. № 135-З « О совместном домовладении» ( в редакции закона № 78-З от 4.01.2021г.) предусмотрено введение, начисление и внесение платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения собственниками жилых и нежилых помещений домов уполномоченному лицу.

Решением Хойникского районного исполнительного комитета № 896 от 26.08.2022г. « О назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом» уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения многоквартирных, блокированных жилых домов, расположенных на территории г. Хойники и Хойникского района назначен КЖУП «Хойникский коммунальник».

Таким образом, уполномоченное лицо- это государственный заказчик в сфере ЖКХ.

Уполномоченное лицо – это управляющая организация, обеспечивающая в первую очередь права потребителей услуг ЖКХ на основании договора, в котором, кроме прав, определены и обязанности сторон по надлежащей эксплуатации общего имущества дома, приписана иная деятельность, вплоть до предоставления интересов собственников жилья в суде.

В вышеуказанных документах отмечается, что плата за эту услугу ежемесячно вносится плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместного домовладения. Исчисляться она будет соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья в доме. Начисление платы по управлению общим имуществом осуществляется с момента принятия исполкомом решения о назначении уполномоченного лица по предельно допустимому тарифу за управление общим имуществом в размере 0,0177 рублей за 1 м2 общей площади жилого помещения.

Хотя эта услуга и будет внесена в отдельную строку в извещении о размере платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением, она далеко не новая. Потребители и раньше платили за управление общим имущество, это было включено в тарифы нескольких ЖКУ: техническое обслуживание дома, вывоз ТКО и санитарное содержание вспомогательных помещений. После вычленения данной услуги в 2021году в отдельную, себестоимость вышеперечисленных четырех услуг стала меньше. Таким образом, был снижен тариф на техническое обслуживание дома, тариф за санитарное содержание.

**Кто предоставляет услугу?**

На сегодняшний день управлять совместным домовладением в Республике Беларусь можно тремя способами:

-- I Участники совместного домовладения, включающего не больше 10 квартир, могут заключить между собой договор совместного управления.

-- II создание юридического лица- товарищества собственников или ЖСПК. Если не выбраны два предыдущих варианта, то:

-- III управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом, которое назначит исполнительный комитет. Фактически, это почти весь старый многоквартирный жилфонд страны, то есть дома, обслуживанием которых занимается ЖЭУ.

С возникновением совместного домовладения сразу же появляется необходимость по его управлению. Ведь если у собственников квартир, помимо прав на жилые помещения, существуют и обязанности по эксплуатации и содержанию общего имущества: подъездов, несущих, ненесущих конструкций, крыш, подвалов, внутридомового оборудования, общедомовых приборов учета и других объектов.

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.

**Единственным условием**, при котором собственники   жилых помещений, вправе не вносить плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения является принятие решения о создании товарищества собственников и об управлении общим имуществом участниками совместного домовладения (ст. 155 ЖК).

Заключение договора является для потребителей жилищно-коммунальных услуг гарантией защиты своих прав при оказании этой услуги с недостатками либо ее неоказания.

**В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Республики Беларусь участник совместного домовладения обязан заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.**

**При отказе участника совместного домовладения заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.**

В соответствии со статьей 151 Жилищного кодекса Республики Беларусь **отказ от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает участников совместного домовладения от внесения платы за фактически оказанную услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.**

Начисление платы по управлению общим имуществом осуществляется с момента принятия местным исполнительным комитетом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом, а следовательно с 26.08.2022года.

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

Как указывалось выше, при назначении исполкомом уполномоченного лица, уполномоченному лицу положено осуществлять управление общим имуществом совместного домовладения на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Уполномоченное лицо – это управляющая организация, обеспечивающая в первую очередь права потребителей услуг ЖКХ на основании договора, в котором, кроме прав, определены и обязанности сторон по надлежащей эксплуатации общего имущества дома. 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 одной дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения. То есть потребителю не нужно будет заключать несколько договоров на предоставление ЖКУ. Будет один договор с уполномоченный лицом. Исключение составляют лишь услуги газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, оплата которых осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета. Для каждой из них у потребителя будут индивидуальные договоры.

Также в обязанности уполномоченного лица входит проведение конкурсов по выбору исполнителей ЖКУ, контроль за качеством их оказания потребителям, а также решение претензионных вопросов и 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. 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.*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Где искать информацию об уполномоченном лице?**

**Информацию об уполномоченном лице можно найти на сайтах:**

1. Хойникского райисполкома- http://hoiniki.gov.by
2. КЖУП «Хойникский коммунальник» –уполномоченного лица-: https://www.kguphoiniki.by
3. по телефону службы 115.

Изучить и ознакомиться с дополнительной информацией вопросу предоставления услуги и о заключении договора на управление общим имуществом совместного домовладения можно на официальном сайте предприятия: КЖУП «Хойникский коммунальник»**:**https://www.kguphoiniki.by.

**Место нахождения уполномоченного лица:**

Юридический адрес: Гомельская область, 247618 г. Хойники, ул. Краснонивская д. 2 «Г», **официальный** **сайт**: https://www.kguphoiniki.by

Адрес электронной почты: **kgup\_xoiniki@kguphoiniki.by**

Режим работы:

Понедельник-пятница с 8:00 до 17:00, обеденный перерыв с (13:00 до 14:00).

Телефон приемной руководителя: 8 (02346) 4-53-63

Директор: Нестеренко Сергей Владимирович, служебный телефон:

8 (02346)4-54-68, кабинет № 28.

**Консультацию по вопросам предоставления услуги и о заключении договора на управление общим имуществом совместного домовладения можно получить по телефонам:** 8 (02346) 4-52-70 Отдел Экономики, 8 (02346) 4-54-91 –Отдел Юи КС,

8 (02346) 4-54-36-ПТО, 8 (02346) - 4-10-65- ЖЭУ .

**Место нахождения структурного подразделения уполномоченного лица, ответственного за заключение договоров**: **Расчетно-справочный центр,**

Место нахождение: г. Хойники ул. Лермонтова д. 1.

Режим работы: Понедельник-пятница с 8:00 до 17:00, обеденный перерыв с (13:00 до 14:00). Среда с 8:00 до 20:00 обеденный перерыв с (13:00 до 14:00).

Суббота с 9:00 до 14:00 ( без обеда)

По вопросам о заключении договоров можно обращаться по телефонам: Начальник Расчетно-справочного центра: 8(02346) 4-10-71,

Бухгалтерия: 8 (02346) 4-10-66, Паспортный стол: 8(02346) 4-10-67,

Юрисконсульт: 8(02346) 4-10-73.

О заключении договоров на управление общим имуществом обращаться к

специалистам бухгалтерии РСЦ в кабинет «БУХГАЛТЕРИЯ» и к специалистам паспортного стола в кабинет «ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ».

**При заключении договора при себе иметь паспорт собственника квартиры, и правоустанавливающие документы на квартиру.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Место нахождения структурного подразделения уполномоченного лица, ответственного за устранение недостатков ЖКУ:**

**Жилищно-эксплуатационый участок**

Место нахождение: г. Хойники ул. Лермонтова д. 1.

Режим работы: Понедельник-пятница с 8:00 до 17:00, обеденный перерыв (13:00 до 14:00).

По вопросам устранения недостатков можно обращаться по телефонам: Начальник ЖЭУ, мастера ЖЭУ: 8(02346) 4-10-65,

**Планово-технический отдел**

Место нахождение: г. Хойники, ул. Краснонивская д. 2 «Г»,

Режим работы: Понедельник-пятница с 8:00 до 17:00, обеденный перерыв (13:00 до 14:00).

Начальник ПТО: 8 (02346) 4-54-36

**Будет ли предоставляться услуга, если договор не заключать?** В Жилищном кодексе приписано, что уполномоченное лицо обязано предложить потребителю заключить договор на управление общим имуществом. Будет действовать так называемых 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. Что бы 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 с 1 июня. Если же собственнику будет нужен его бумажный вариант, то его можно получить и заключить в Расчетно-справочном центре.

При этом следует отметить, 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 ЖКУ. Отказаться нельзя.

*Когда управление было «спрятано» внутри других услуг, и ЖЭУ (например) сам и 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 будет предоставляться в ТС или ЖСПК?** Для товариществ собственников ничего не меняется. В ТС определились с управлением уже тогда, когда приняли решение о создании юридического лица. Права и взаимоотношения участников ТС (организации застройщиков) зафиксированы Уставом ( в котором также 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 как 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 и Германии, Бельгии и Швейцарии в каждом совместном домовладении, объединении собственников, 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 предоставление ЖКУ, ремонт дома, занимается разрешением конфликтов, готовит и проводит общие собрания, предоставляет собственникам годовые отчеты 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, поставка ресурсов, клининговые и другие услуги).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_