

# Управадом

журнал для председателей ЖПК и ТС

КОММЕНТАРИЙ  
К УКАЗУ ПРЕЗИДЕНТА № 461

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЬЯ:  
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ  
ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЖКУ:  
ЧТО ЭТО ТАКОЕ И  
НУЖНА ЛИ ОНА ВООБЩЕ?



№ 10/2013

[www.statut.by](http://www.statut.by)

**События**

Евсеенко А.

**Управление жилой недвижимостью  
как бизнес в странах с переходной экономикой** \_\_\_\_\_ 2**Новое в законодательстве**

Горбач А.

**Деятельность ТС и ЖСПК в очередной раз упорядочили** \_\_\_\_\_ 4

Павловский А.

**Жилье можно сдавать в аренду, а не только в наем** \_\_\_\_\_ 9**Status Quo**

Горбач А.

**О взносах не спорят. Их вносят. Пропорционально доле** \_\_\_\_\_ 12**Мой дом — моя крепость**

Павловский А.

**Что такое техническое обслуживание жилья?** \_\_\_\_\_ 17**Взгляд на проблему**

Горбач А.

**Дополнительная жилищно-коммунальная услуга:  
что это такое и нужна ли она вообще?** \_\_\_\_\_ 24

Журнал «УпраВдом»  
№ 10 (19), 2013 г.

Учредитель, редакция и издатель:  
ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
Тел.: (017) 380 07 60  
e-mail: mail@statut.by

Издается в электронном виде.

Периодичность выхода — 1 раз в месяц.

Распространяется бесплатно.

Редакция может публиковать статьи  
в порядке обсуждения, не разделяя мнение  
авторов.

Редакция не несет ответственность  
за достоверность сведений, содержащихся  
в рекламных материалах.

Рукописи не рецензируются  
и не возвращаются.

© ООО «Издательский дом «СТАТУТ», 2013

# Управление жилой недвижимостью как бизнес в странах с переходной экономикой

Под такой темой 9–10 октября в Минске прошла ежегодная конференция Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН) и Восточного комитета германской экономики при содействии Программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии, НП СРО «Национальный жилищный конгресс», Москва и IWO, Берлин.

В мероприятии участвовали представители нескольких стран из Европы и Азии. Открыл конференцию Вернер Меркель, Председатель правления «Международной ассоциации менеджеров недвижимости», член президиума Центрального координирующего союза управляющих Германии (DDIV). Во время его выступления к присутствующим приходило осознание того, как сильно отличается уровень и понимание значимости грамотного управления недвижимым имуществом в разных странах, в первую очередь в Германии и странах СНГ. Подходы в управлении кардинально отличаются как между Германией и Республикой Беларусь, так и между странами внутри СНГ. Каждый пытается нащупать свой путь. Но германский опыт — идеал и цель для стран с развивающейся системой управления недвижимым имуществом. У нас, однако, нет четкой стратегии развития, мы не понимаем, куда мы движемся и какие цели преследуем. Иногда посещает такое ощущение, что это движение на одном месте — два шага вперед, два назад. Как что-то может развиваться на неопределенных условиях, когда завтра может быть принято решение и правила игры резко поменяются? Кто пойдет на такие риски?

Выступление Вернера Меркеля дополнил Томас Яницкий, бывший начальник управления по жилищной политике Федерального министерства транспорта, строительства и городского развития Германии. Приведем лишь некоторые тезисы его выступления, которое было посвящено основным принципам работы в управляющих компаниях Германии:

- необходимые условия: честная конкуренция между государственными ЖЭО и частным бизнесом;
- государство в роли «судьи», а не дополнительного игрока на стороне ЖЭО;
- ЖЭО не вкладывают в знания своих специалистов, а частные компании зачастую, вкладывают и проигрывают при равных тарифах на обслуживание;
- установка социальных тарифов приводит к низкому уровню обслуживания населения;
- низкий уровень тарифов может компенсировать затраты только на малоэтажные дома без специальных систем и без современного оборудования, новые дома требуют гораздо больше специализированного обслуживания;
- собственники должны нести финансовую ответственность, быть заинтересованы в грамотном управлении своей и совместной собственностью;
- при управлении недвижимостью ЖЭО или управляющим, они не перенимают риски по принятию неправильных решений, а должны согласовывать решения с собственниками и не нести ответственности;
- если ответственность за решения перекладывается на ЖЭО или управляющего, то должна быть и соответствующая заработная плата и штрафы непосредственно им;
- в Республике Беларусь под управлением понимается в основном техническое обслуживание, на Западе у управляющего гораздо больше функций и специализированного персонала;
- в Германии большие специфические объекты обслуживают небольшие компании, а неспецифические однотипные объекты (в том числе жилфонд) — крупные компании.

Николай Байбародов (ИП «Чистый свет плюс», группа компаний Facicom) кратко рассказал об условиях работы на просторах Республики Беларусь, о масштабных проектах по обслуживанию жилищного фонда, просуществовавших достаточно короткий промежуток времени. В выступлении была отмечена сложность в заключении договоров и решении проблем с монопольными поставщиками энергии и услуг.

Еще одним представителем европейского опыта по управлению был Юрий Кренстрем, директор Ассоциации управляющих Эстонии, город Таллинн. Основная идея его выступления заключалась в следующем: условия работы управляющих организации — это работа с приемлемой прибылью 7–10%.

Из ближайших соседей хотелось бы отметить выступления Татьяны Вепрецкой (директор НП СРО «Национальный Жилищный конгресс», Москва) «Развитие профессионального управления многоквартирными жилыми домами» и Ирины Генцлер (Международный Фонд «Институт экономики города», Москва) «Частные организации в управлении многоквартирными домами: опыт Российской Федерации». Этими организациями уже достаточно много интересного реализовано, в то же время прозвучало и очень много новых идей, обозначено интересных перспектив. Говорилось, в частности, о разработке в Российской Федерации единого подхода к работе управляющей компании с собственниками и поставщиками услуг, энергии, разработке стандартных форм, бланков, отчетности, о развитии дополнительных услуг, таких как уборка помещений, ремонт, выгул собак.

Основной нитью, проходящей через выступления большинства представителей управляющих компаний разных стран, проходила мысль о том, что **в связи с неоднотипностью жилых домов, не может быть единого тарифа на их обслуживание**, тем более непонятно, на основании чего устанавливается норматив, из каких объективных затрат. Финансировать таким образом эксплуатацию жилищного фонда — это то же самое, что в «Запорожец» и в «Мерседес» заливать дешевый/некачественный бензин. Какое-то время «Мерседес» ездит, но в итоге он «станет колом», а на его ремонт понадобится гораздо большая сумма, чем нужно было бы на заправку хорошим топливом.

Какие меры воздействия есть на ЖЭО в случае некачественного и неполного исполнения функций по содержанию дома? Вопрос, наверняка, останется без ответа еще очень долго. Зато как удобно выписывать предписания/штрафы собственникам!

По какому-то странному совпадению как раз в дни проведения конференции в информационных лентах появилось сообщение об Указе Главы государства от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538». Судя по разговорам в кулуарах, этот документ отбросит процесс передачи управления жилищным фондом собственникам и частным управляющим компаниям на много лет назад. Впрочем, это уже совсем другая история...

Андрей ЕВСЕНКО

## УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ И ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ!

ООО «Издательский дом «СТАТУТ»

предлагает приобрести

**примерный Устав товарищества**

**собственников жилья,**

**разработанный юристом Игорем Буевичем**

**на основании положений**

**нового Жилищного кодекса РБ,**

**вступившего в силу с 2 марта 2013 г.,**

**переданный редакции журнала «УпраВдом»**

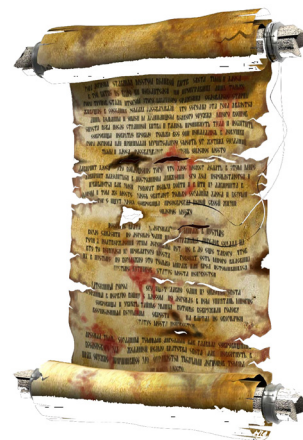
**для распространения как объект авторского права.**

Стоимость одного экземпляра — **300 000 белорусских рублей.**

Чтобы сделать заказ, сообщите свои реквизиты (наименование и УНП)

по электронному адресу  
**mail@statut.by**

Вам будет отправлен счет, после оплаты которого на свой адрес электронной почты вы получите примерный Устав товарищества собственников жилья в формате Word.



# Деятельность ТС и ЖСПК в очередной раз упорядочили

Указом Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 (далее — Указ № 461) внесены изменения в Указ Главы государства от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков». Сделано это было, как следует из преамбулы документа, в целях совершенствования эксплуатации жилищного фонда и очередного упорядочения деятельности ТС и ЖСПК.

Нужно отметить, что текст самого документа несколько дней не был доступен широкой публике, в то время, когда комментарий к нему появился практически сразу же на официальном интернет-портале Главы государства. Пожалуй, самое большое недоумение в этом комментарии вызвало сообщение о том, что «Указом отменяется такая форма управления жилищным фондом, как управление негосударственными управляющими организациями» — непонятно было, каким образом произойдет такая «отмена».

Ведь пускай таких организаций сегодня на рынке и немного, тем не менее люди создавали, строили и планировали свой бизнес, а теперь получается, что их «отменили», как те понедельники в известной песенке из не менее известного кинофильма. Да и с точки зрения потребителей появляется уйма вопросов. Хотя в том же официальном комментарии говорится в обоснование, что «практика показала негативную сторону деятельности таких управляющих организаций, в том числе массу нареканий населения на их работу в процессе эксплуатации жилищного фонда и предоставления жилищно-коммунальных услуг», однако, о государственных ЖЭСах тоже не скажешь, что они «белые и пушистые» и к ним нет претензий и нареканий со стороны населения. Их, однако, не «отменяют».

После появления текста Указа № 461 как бы более-менее стало понятно, куда все клонится, тем не менее сказать, что ситуация совсем прояснилась, как-то язык, извините, не поворачивается.

## Способы управления общим имуществом

Итак, Указом № 461 установлено, что **управление общим имуществом может осуществляться одним из следующих способов:**

- непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более 5 объектов недвижимого имущества;
- товариществом собственников или организацией застройщиков;
- уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством.

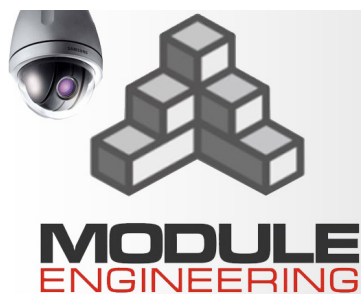
Напомним уважаемым читателям, что вступивший в марте этого года в силу Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее — ЖК) предусматривает в ст. 170 **четыре** способа управления общим имуществом:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- **организацией, управляющей общим имуществом;**
- уполномоченным лицом;
- организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

При этом также указывается, что управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более 5 объектов недвижимого имущества. Таким образом, можно с уверенностью сказать, что первый способ никак не грозит многоэтажкам и его можно исключить из нашего разговора, оставить в стороне. А вот что касается остальных, то на них нужно остановиться.

Итак, раньше у участников совместного домовладения **был выбор:**

- можно было осуществлять управление общим имуществом самим посредством создания того же товарищества собственников или организации застройщиков;
- дольщики могли не создавать никакого ТС, а на общем собрании принять решение, что дом передается под управляющую организацию;



## СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ И ДОМОФОНЫ;

Продажа оборудования оптом и в розницу;

Гарантийное и сервисное обслуживание;

Монтаж системы в короткие сроки;

Индивидуальный подход к клиенту;

Самые низкие цены в Беларуси;

[www.100camer.by](http://www.100camer.by)



г. Минск, ул. Октябрьская, 19, корп. 5, 8 этаж,  
8-017-220-23-42; 8-017-220-23-84; 8-029-158-11-11;

— можно было создать ТС или ЖСПК и избрать их руководящие органы с минимумом функций в рамках, предусмотренных законодательством, а все реальное управление домом передать управляющей организации — частной, либо (и скорее всего) государственной в лице, естественно, ЖЭСа.

При этом нам из практики прекрасно известно, что ЖЭСы упирались, как могли, отказывались от таких клиентов под любым предлогом. Неоднократно возникали вопросы относительно того, подпадает ли деятельность таких государственных организаций, как ЖЭСы под определение публичного договора.

Напомним, что согласно ст. 396 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание, обязательное страхование и т.п.). Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (работы, услуги) не допускается.

Мнений относительно того, применимы ли указанные выше положения ГК к отношениям ЖЭС — ТС или ЖЭС — ЖСПК, высказывалось много и разных. Но теперь эти споры бессмысленны, поскольку **со вступлением в силу Указа № 461 таких отношений не может быть вообще**, в смысле, когда общее собрание ТС или ЖСПК решило «отдать» дом на полное управление и обслуживание, оставив за своим председателем необходимый минимум функций.

В то же время тему о способах управления общим имуществом Указ № 461 закругляет нормой, согласно которой для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, товариществами собственников и организациями застройщиков **могут привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги**. То есть как бы вот чтобы полностью (управление общим имуществом), то нельзя, а если так чего-то (коммунальную услугу), то можно.

И тут уже никто не запрещает ТС и ЖСПК заключать договор, к примеру, на вывоз мусора с частной компанией, другое дело, что идут частники на этот рынок неохотно, причиной чему является регулирование государством цен на услуги ЖКХ. Понятное дело, что вопрос об обязанности любой организации вступать в отношения с ТС или ЖСПК будет рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно. Например, если коснуться проблемы энергоснабжения, то, естественно, что будут действовать нормы ст. 396 ГК о публичном договоре, а что касается, скажем, того же вывоза мусора, то смотрим с. 391 ГК «Свобода договора».

## Выбрать обязали, а выбора нет

Как видим, **частные организации «отменили» следующим образом**: отменен в принципе такой способ управления общим имуществом в жилищном фонде, как управление общим имуществом организацией по управлению общим имуществом (извините за

такую вот тавтологию, но юридически грамотно будет сказать именно так). Правительству поручено в связи с этим (и не только этим, но и с тем, чего мы коснемся далее) внести в установленном порядке в Парламент проекта закона Республики Беларусь, предусматривающего приведение ЖК в соответствие с Указом № 461.

А вот участники совместного домовладения, способом управления общим имуществом которого до вступления в силу Указа № 461 являлось управление организацией, управляющей общим имуществом, **обязаны в 3-месячный срок выбрать один из способов управления общим имуществом, предусмотренных этим Указом.** Только если вы обратите свои взоры на приведенный выше список способов управления общим имуществом, установленный Указом № 461, то увидите, что весь, извините, прикол, заключается в том, что **выбирать-то не из чего.** Если в собственности у ваших участников совместного домовладения находится более 5 объектов недвижимого имущества (а мы в большей степени говорим именно о таких, о многоэтажках), то вам остается только принять решение о том, что управление общим имуществом осуществляет ваше ТС или ваш ЖПК, и направить организации, управляющей вашим общим имуществом письмо примерного содержания: «Извините, ребята, но тут вот Указ № 461, поэтому договор наш просим считать с такого-то числа расторгнутым».

При этом заостряем ваше внимание на том, что **вы обязаны это сделать и в том случае, если вашим общим имуществом в данный момент управляет государственная организация, ЖЭС,** например (а именно так чаще и было). Потому что разговор все-таки идет не об «отмене» конкретно частных организаций, а об отмене такого способа управления общим имуществом в целом.

Впрочем, есть лазейка на тот случай, если вашим общим имуществом управляет государственная организация, и вас это вполне устраивает, и вы хотите, чтобы все так и осталось дальше. Согласно ч. 2 п. 3 Указа № 461 в случае невыполнения участниками совместного домовладения требования о пересмотре способов управления общим имуществом местный исполнительный и распорядительный орган должен назначить уполномоченное лицо по управлению общим имуществом из числа государственных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги. При этом установлено, что функции организации, управляющей общим имуществом, прекращаются с момента назначения уполномоченного лица по управлению общим имуществом без принятия такого решения общим собранием участников совместного домовладения. То есть если вас обслуживает полностью ЖЭС и вы в 3-месячный срок со дня вступления Указа № 461 в силу ничего не предпримете, то, скорее всего, что **ваш ЖЭС из статуса организации по управлению общим имуществом перейдет в статус уполномоченного лица по управлению общим имуществом.**

А вот если частная организация является вашим партнером, то тут все, как говорится, слезай, приехали. В случае непринятия общим собранием решения от частной организации вы попадете к ЖЭСу, хотите вы этого или нет. При том, похоже, что на неопределенный срок, ведь весь фокус заключается в том, что обратного механизма Указ № 461 не предусматривает, нигде не указано, что нужно сделать, чтобы реабилитироваться перед местным исполнительным и распорядительным органом, и чтобы вашему ТС или ЖПК опять позволили управлять вашим общим имуществом. То есть решение исполкома о назначении вам уполномоченного лица по управлению общим имуществом пока что нам представляется, как пожизненный приговор.

Возможно, что-то прояснится в этом плане, когда откорректируют ЖК.

## Даешь товарищество НЕсобственников!

Теперь перейдем непосредственно к управлению общим имуществом уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством.

Опять же напомним, что практически такой же способ был установлен ст. 170, 175 ЖК. Данными нормами было установлено, что в случае, если участниками совместного домовладения в течение сроков, указанных в п. 1 ст. 171 ЖК (**не позднее 6 месяцев со дня ввода дома в эксплуатацию**), не выбран способ управления общим имуществом, местным исполнительным и распорядительным органом **проводится открытый конкурс** по выбору уполномоченного лица, по результатам которого назначается уполномоченное лицо в порядке, установленном Правительством. Так вот все это теперь перечеркнуто.

Согласно Указу № 461 местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом **без проведения открытого конкурса из числа государственных организаций,** осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, в следующих случаях:

— если **до ввода в эксплуатацию** жилого дома, строительство которого осуществлялось путем долевого участия, дольщиками, участвующими в его строительстве, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в нем, не принято в установленном законодательством порядке решение о создании ТС — в течение 15 дней со дня приемки жилого дома в эксплуатацию;

- если в жилом доме, построенном организациями с целью продажи объектов недвижимого имущества в нем, участниками совместного домовладения не принято в установленном законодательством порядке решение о выборе одного из способов управления общим имуществом — в течение 15 дней со дня возникновения совместного домовладения;
- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Кроме того, что отныне никаких открытых конкурсов не будет и уполномоченными лицами могут быть назначены только государственные структуры типа ЖРЭУ (или ЖЭС), не может не обратить на себя внимание еще один очень важный момент. В соответствии с ЖК у участников совместного домовладения на раскачку было 6 месяцев со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, теперь же **определяться с вопросом о создании ТС им нужно до ввода жилого дома в эксплуатацию**. И это представляется более чем странным.

Допустим, норму п. 1 ст. 171 ЖК об обязанности участников совместного домовладения не позднее 6 месяцев со дня ввода жилого дома в эксплуатацию выбрать один из способов управления общим имуществом легко подогнать под Указ № 461 поменять пару слов (с «после» на «до») для наших законодателей не проблема. Но ведь и согласно п. 7 вступившего месяц назад (!) в силу Положения о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента от 06.06.2013 № 263, по договору долевого строительства застройщик принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и **по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику**, а дольщик обязуется уплатить определенную договором цену объекта долевого строительства (цену договора) и принять указанный объект в порядке, установленном договором. В свою очередь, ст. 213 ЖК установлено, что **членами ТС могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения, то есть уже являющиеся собственниками**.

Одним словом, действовала схема: сдал застройщик дом в эксплуатацию — передал по актам приема-передачи дольщикам квартиры — дольщики стали собственниками — собственники создали товарищество собственников. А как можно будет создать товарищество собственников гражданами, которые еще не являются собственниками объектов недвижимости, непонятно. Получится некое товарищество НЕСобственников.

Закладывался ли какой глубокий смысл разработчиками Указа № 461 в норму о том, что ТС должно создаваться до ввода жилого дома в эксплуатацию, или там просто чего-то недоглядели, нам, простым смертным, догадаться сложно. Поживем — увидим, как именно изменятся нормы ЖК после приведения их в соответствие с Указом № 461 и, кстати, претерпят ли изменение приведенные нами нормы о долевом строительстве, установленные недавно самим же Главой государства.

## Писанины добавятся, а качество?..

Пунктом 1.3 Указа № 461 установлено, что товарищества собственников и организации застройщиков дополнительно к обязанностям, установленным ЖК, обязаны обеспечивать:

- заключение с участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Правительством, а также **применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством**;
- предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги.

Очевидно, данных норм касается уже упомянутый выше официальный комментарий, где говорится о том, что Указом № 461 *«устанавливается обязанность товариществ собственников и организаций застройщиков применять на основные жилищно-коммунальные услуги только тарифы, установленные законодательством для населения. Кроме того, на товарищества собственников и организации застройщиков возлагается обязанность по обязательному заключению с потребителями жилищно-коммунальных услуг (жильцами дома) договоров на техническое обслуживание и основные жилищно-коммунальные услуги с оплатой по тарифам для населения. (...) Закрепляемые подходы позволят обеспечить прозрачность начислений за жилищно-коммунальные услуги организациям застройщиков и товариществами собственников и установить одинаковый уровень платежей за основные жилищно-коммунальные услуги для всех граждан независимо от формы обслуживания жилищного фонда»*.

Так-то оно так, но вот только какое оправдание от тех же ЖЭСов мы чаще всего слышим на наши претензии о низком качестве жилищно-коммунальных услуг? Правильно: чего вы, мол, хотите, вы оплачиваете меньше половины стоимости ЖКУ, остальное за вас платит государство, будете платить так, как платят в той же Польше или Литве, тогда можете и качать права. Словом, действует

противоречащая всем законам рынка схема: «Какая цена — таков товар», и поскольку цену выше установленного государством потолка поднимать нельзя, соответственно и качество товара улучшить невозможно.

В те же рамки поставлены ТС и ЖПК, теперь даже единогласное решение общего собрания собственников о том, что они согласны платить в несколько раз больше, но взамен хотят получать более качественную коммунальную услугу, будет незаконным.

При этом как положительный момент можно отметить то, что Указ № 461 предоставляет ТС и ЖПК право по решению общего собрания (собрания уполномоченных) их членом **размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях** с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем. Ранее п. 1.5 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» было только установлено, что отчисления на капремонт аккумулируются на субсчетах организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда, местных исполнительных и распорядительных органов, открываемых для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда.

Пунктом 1.5 Указа № 461 установлено, что **председатель правления ТС и ЖПК дополнительно к обязанностям, установленным ЖК, обязан:**

- ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, информировать членов товарищества собственников (организации застройщиков) о финансово-хозяйственной деятельности ТС (ЖПК);
- по требованию местного исполнительного и распорядительного органа представлять информацию о финансово-хозяйственной деятельности ТС (ЖПК), выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества.

Как уже упоминалось выше, Правительству поручено в 6-месячный срок обеспечить приведение своих решений в соответствие с Указом № 461 и внесение в установленном порядке в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь проекта закона Республики Беларусь, предусматривающего приведение ЖК в соответствие с Указом № 461. Остается выразить надежду, что с осуществлением этих поручений некоторые вопросы, вызывающие сегодня у нас недоумение, снимутся.

Кстати, товариществам же собственников, которые успели привести свои уставы в соответствие с новым ЖК, похоже, придется эти уставы откорректировать, приведя их еще и в соответствие с Указом № 461.

Пока же, если оценивать Указ № 461 в целом, то можно отметить очевидное: **для частных компаний, специализирующихся на управлении недвижимостью и оказании ЖКУ, государство целенаправленно делает жилищный сектор рынком все более непривлекательным, а где-то и вовсе недоступным.**

Указ № 461 вступил в силу **12 октября 2013 г.**

*Александр ГОРБАЧ, юрист*



# Жилье можно сдавать в аренду, а не только в наем

Форма договора аренды жилого помещения частного жилищного фонда граждан утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 № 757 (далее — постановление № 757). Если быть более точными, то указанным нормативным актом внесены дополнения и изменения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.09.2006 № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497» (далее — постановление № 1191), в результате чего постановление № 1191 дополнено формой договора аренды.

Напомним, что постановлением № 1191 в свое время были утверждены формы:

- договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда граждан;
- договора поднайма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда;
- договора аренды (субаренды) нежилых помещений.

Несколько раз это постановление подвергалось корректировке, и после вступления в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь постановлением Правительства от 19.03.2013 № 193 форма договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан была изложена в новой редакции, а форма договора поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда была признана утратившей силу, поскольку этим же постановлением № 193 был утвержден типовой договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Теперь в результате очередной корректировки получается, что форма договора аренды жилого помещения утверждена постановлением № 1191 в редакции постановления № 757.

Это что касается истории вопроса, а что касается сути проблемы, то она такова. После вступления в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) появилась еще одна проблема, на которую, кстати, судя по почте, сразу же обратили внимание и наши читатели: согласно ст. 49 ЖК **нанимателем жилого помещения может быть только гражданин**. Вопросы, присланные к нам в редакцию, сводились к следующему: **как быть организациям, которые снимали и снимают жилые помещения для своих работников?**

Мы не ошиблись тогда, ответив, что в таком случае между собственником жилого помещения и юридическим лицом (организацией) может быть заключен простой договор аренды, а уже потом это юридическое лицо может сдавать такое жилое помещение своим работникам по договору найма. Именно такой порядок и следует из введенной постановлением № 757 формы договора аренды жилого помещения частного жилищного фонда граждан.

Собственно такой договор будет мало чем отличаться от обычного договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда граждан. Необходимость утверждения формы этого договора, пожалуй, и была вызвана необходимостью **максимально приблизить его к договору найма**, иначе стороны таких взаимоотношений мудрили бы сами, взяв, скорее всего, за основу обычный договор аренды нежилого помещения, а с учетом специфики и особого статуса помещений, предназначенных для жилья, такая самодеятельность была бы нежелательна. И тут Правительство проявило мудрость, и нате-ка вам — пользуйтесь все единой формой.

## Права и обязанности арендатора

В п. 3 формы отдельно подчеркивается, что жилое помещение передается арендатору **для использования его по целевому назначению** в соответствии с требованиями жилищного законодательства. То есть снять квартиру под офис, как подумали некоторые товарищи с появлением первой информации об анализируемом нормативном акте, нельзя. Арендатору, в свою очередь, по договору дается право **предоставлять жилое помещение по договору найма** жилого помещения частного жилищного фонда. То есть сняла организация у частного лица квартиру в аренду и предоставила физическому лицу по договору найма.

При этом нигде не указывается, что это физическое лицо обязательно должно быть работником этой организации, равно как нигде нет указания на то, что это жилое помещение впоследствии по договору найма может сдаваться только одному лицу. Это значит, что организация может арендуемую ей квартиру или частный дом сдавать по договору найма нескольким своим работникам, то есть

превратить ее (квартиру) в так называемую коммуналку, или же, сделав там «крутой» ремонт, сдавать эту квартиру (дом) по договору найма любым гражданам за большую плату, превратив ее (его) в так называемое жилье коммерческого использования, или же в так называемую «квартиру на сутки».

Такое предположение подтверждает и п. 5.2 формы договора, который **предоставляет арендатору право**

**собственности на доходы**, полученные от использования арендованного жилого помещения, и отдельные улучшения арендуемого жилого помещения.

Кроме этого, арендатор также имеет право:

- на возмещение стоимости произведенных за счет собственных средств неотделимых улучшений арендуемого жилого помещения в случае прекращения действия данного договора, если эти улучшения были произведены с письменного согласия арендодателя, в котором арендодатель обязался возместить указанные затраты;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

В свою очередь, согласно п. 6 формы договора **арендатор обязан:**

- своевременно вносить арендную плату в оговоренные сроки и в оговоренном размере, плату за предоставленное во владение и пользование имущество, жилищно-коммунальные и иные услуги, если иное не установлено договором;

- содержать и эксплуатировать полученное в аренду жилое помещение в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности;

- обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение арендодателю и работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;

- не производить реконструкции, перепланировки и переустройства арендуемого жилого помещения без письменного согласия арендодателя;

- известить арендодателя не позднее чем за 15 календарных дней о предстоящем освобождении жилого помещения и передать его арендодателю по передаточному акту, подписываемому сторонами договора, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, предусмотренном данным договором;

- соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством.

В случае обнаружения арендодателем самовольных реконструкции, перепланировки, переустройства или иных работ, искажающих первоначальный вид арендуемого жилого помещения, они должны быть либо ликвидированы арендатором, а это жилое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый арендодателем, либо сохранены с согласия арендодателя без возмещения затрат арендатору.

## **Права и обязанности арендодателя**

Арендодатель по договору аренды жилья в свою очередь имеет право требовать:

- своевременного внесения арендатором арендной платы и платы за предоставленное во владение и пользование имущество, жилищно-коммунальные и иные услуги, если такие услуги оказываются;

- использования арендатором предоставленного ему жилого помещения в соответствии с его целевым назначением;

- устранения выявленных нарушений условий данного договора со стороны арендатора;



**ОАО ЭТОН ЗАВОД**

211162, Чашникский р-н,  
г. Новолукомль, ул. Панчука, 7

(02133) 57 846-приемная  
(02133) 51 498-факс  
(02133) 53 479-ОПим РБ  
(02133) 57 074-ОПим РБ  
(02133) 56 682-ОПим РБ  
(02133) 53 478-ОПим РФ  
(02133) 56 039-ОПим РФ  
(02133) 51 454-ОПим РФ

e-mail: opim@eton.by  
[www.eton.by](http://www.eton.by)

ЭТОН ЗАВОД ОАО, УНП 300008266



- Запорно-регулирующие клапана (КЗР, КЗРУС)
- Клапана смесительные трехходовые (КСТ)
- Регуляторы давления и перепада (РПД)
- Шкафы для электрического управления пускозащитной аппаратуры (ПЗАН)
- Регуляторы температуры (РТ 2010)
- Теплообменники пластинчатые разборные (ТР)
- Краны шаровые 11с67п, 11с42п (ду 50 - 200 мм, ру - 1,6Мпа, рабочая среда – вода, пар, газ, нефть)
- Фильтры сетчатые ФСч, фильтры сетчато-магнитные ФСч (исполнение фланцевое, чугунные, ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Фильтры грязеотделители стальные ФГ (ду-50-100 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)
- Клапана обратные межфланцевые (ду-25-150 мм, ру-1,6 Мпа, рабочая среда – вода)

– исполнения арендатором иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

При этом **арендодатель обязан:**

- зарегистрировать договор до установленного в нем срока фактического предоставления в аренду жилого помещения в местном исполнительном и распорядительном органе;
- передать жилое помещение арендатору в 5-дневный срок после вступления договора в силу по передаточному акту, подписанному сторонами договора;
- в случае повреждения арендатором жилого помещения немедленно принимать все необходимые меры по его устранению и в установленном порядке требовать возмещения причиненного арендатором ущерба;
- по истечении срока действия договора принять по передаточному акту жилое помещение в том состоянии, в котором арендатор его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, предусмотренном договором;
- обеспечить возможность реализации арендатором преимущественного права на заключение договора аренды жилого помещения частного жилищного фонда граждан на новый срок при прочих равных условиях;
- выполнять иные обязанности в соответствии с законодательством.

С первым пунктом, по имеющимся у нас сведениям, сразу же возникли проблемы. Как известно, аналогичное требование по регистрации предъявляется и относительно договоров найма и поднайма жилых помещений, саму же регистрацию таких договоров по сложившейся практике осуществляют расчетно-справочные центры ЖЭСов, потом информация идет в налоговые органы. Здесь же такая практика еще не сложилась, и людей, поспешивших воспользоваться таким нововведением, как договор аренды жилого помещения частного жилищного фонда, гоняют от РСЦ к администрации района, от администрации — к налоговой инспекции, и никто толком не может объяснить процедуру регистрации.

Нам представляется, что эта процедура должна быть в точности такой же, как и с договорами найма и поднайма жилых помещений, и думаем, что в самое ближайшее время все в этом плане образуется. К слову, согласно п. 10 формы **договор вступает в силу именно с даты регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе**, фактически это же положение продублировано впоследствии еще раз в п. 15.1 формы. Отсюда и требование п. 16 формы о том, что договор заключается в трех экземплярах — по одному для каждой из сторон и один экземпляр остается при регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе. Уже после подписей сторон форма договора содержит место для отметки о его регистрации.

В заключение нашего анализа добавим, что документом предусмотрено (п. 11), что в него могут быть внесены изменения по соглашению сторон в письменной форме, если иное не предусмотрено законодательными актами. Действие же договора прекращается по истечении срока его действия, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами. В то же время договор может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по требованию арендодателя в случаях невнесения арендатором более двух раз подряд арендной платы, использования жилого помещения не по его целевому назначению;
- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

Кстати, постановлением № 757 утверждена также форма договора аренды (субаренды) машино-места.

Постановление № 757 вступило в силу **6 сентября 2013 г.**

*Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист*

# О взносах не спорят. Их вносят. Пропорционально доле

Судя по многочисленным вопросам, поступающим в последнее время на наш сайт и по телефону от ЖПК и ТС (в большей степени именно от последних), организации по управлению общим имуществом с принятием нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) захлестнула волна споров. Споры эти касаются взносов, в первую очередь членских, и суть этих споров сводится к следующему вопросу: как должен определяться размер взносов — поровну между всеми собственниками — членами организации или же пропорционально доле в праве собственности?

Проблема главным образом заключается в том, что все хотят видеть ответ, как говорится, на поверхности — ведь наш народ привык жить по «указаловке», и, по мнению «народных масс», которое нам приходится выслушивать практически ежедневно, либо прямо в ЖК законодатель должен был высказаться четко и ясно, прописать все «русским по белому», либо государственные органы должны были дать по этому поводу официальное разъяснение.

На наш взгляд, ответ на вопрос о взносах, собственно, лежит на поверхности. Другое дело, что поверхность эту следует внимательно рассмотреть, окинуть взглядом, а не смотреть в одну точку и ждать, что именно в эту точку кто-то сейчас вам подставит готовый ответ, и еще при этом искренне считать, что сделать так — это святая обязанность какого-либо государственного органа.

Мы не будем ходить вокруг да около и свою позицию относительно данного вопроса выскажем сразу: по нашему глубокому убеждению, **все взносы в ТС либо ЖПК должны устанавливаться в размерах, пропорциональных доле в праве собственности на общее имущество**. Только сразу говоримся, что паевые взносы, вносимые членами ЖСПК, из нашей дискуссии мы сразу исключаем, там тема отдельная. А теперь обоснуем нашу позицию.

## Так о чем речь?

Статьей 184 ЖК установлено, что имущество организации застройщиков (ЖСПК) формируется в соответствии с ее уставом за счет вступительных, паевых (если финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством. Согласно п. 1 ст. 203 ЖК для обеспечения деятельности организации застройщиков ее члены уплачивают вступительный, паевые (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членские, целевые и дополнительные взносы. В свою очередь, п. 8 ст. 207 ЖК говорит о том, что имущество товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.

Таким образом, с учетом того, что паевые взносы мы договорились оставить в покое, можем с уверенностью констатировать, что спор касается:

- вступительных взносов;
- членских взносов;
- целевых взносов;
- дополнительных взносов.

## Еще раз о членских взносах и расходах по эксплуатации

Согласно п. 1 ст. 166 ЖК участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества **пропорционально** его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством. Обратим внимание, что в указанной норме названы составляющие эксплуатации, большинству которых даны определения в ст. 1 ЖК:

- **техническое обслуживание** — это жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном со-



## Обслуживание инженерных систем и коммуникаций

- Химическая промывка пластинчатых теплообменников
- Гидравлические испытания теплоиспользующих установок
- Гидропневматическая промывка отопления
- Расчёт тепловых нагрузок, определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций, тепловизионная диагностика, тест на воздухопроницаемость-Blower Door

**БЕЛГАЗПРОМДИАГНОСТИКА**

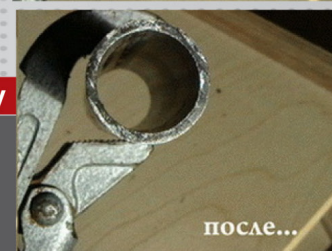
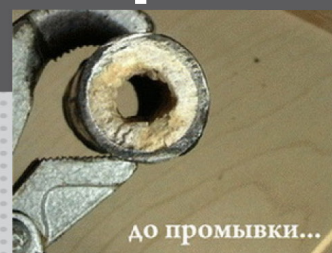
[www.diag.by](http://www.diag.by)

г. Минск, ул. Гусовского, 4-301

тел./факс: +375 (17) **205-08-68**, моб.: +375 (25) **735-63-39**

e-mail: [zotov@diag.by](mailto:zotov@diag.by)

**Инженер теплотехник Зотов Артем Александрович**



стоянии конструктивных элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года (п. 55 ст. 1 ЖК);

– **текущий ремонт** — жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем (п. 54 ст. 1 ЖК);

– **капитальный ремонт** — жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации (п. 25 ст. 1 ЖК).

Отсюда и следует более обобщенное определение эксплуатации, данное в п. 63 ст. 1 ЖК: **эксплуатация жилищного фонда** — это использование по назначению жилых помещений с систематическим **осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий** по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений). Таким образом, эксплуатация нашего жилья — **это не только** использование его по назначению (живем, значит, эксплуатируем), но еще и комплекс мероприятий по уходу за нашим жилым домом, по поддержанию его в надлежащем, удовлетворяющем нас состоянии.

Мероприятия эти, заметьте, организационно-технические: примитивно выражаясь (а иначе просто, как мы убедились, некоторые не понимают), дворник ежедневно (если все правильно организовано) совершает механические движения метлой, сантехник делает свою техническую работу, электрик — свою, уборщица, если она есть, — свою, бухгалтер, делая расчеты и разбрасывая вам по ящикам жировки, — свою, а председатель организует деятельность всего этого персонала. Все это вместе и есть организационно-технические мероприятия, сами по себе они не организуются и не протекают — их осуществляют конкретные люди. Не за так, естественно, а за зарплату.

Поэтому мы давно пришли к убеждению, что расходы на зарплату персонала — это составляющая расходов на эксплуатацию, более того, **зарплаты — это основная составляющая расходов на эксплуатацию**, а, следовательно, как того требует п. 1 ст. 166 ЖК, распределяться между собственниками они должны пропорционально доле каждого. И нелепо, на наш взгляд, звучат убеждения некоторых товарищей о том, что зарплату-де сантехника можно отнести к расходам на эксплуатацию, поскольку он осуществляет техническое обслуживание оборудования, а вот зарплату председателя либо паспортиста нужно относить куда-то там в другую категорию. Относитесь, если вам так угодно, навывдумывайте себе еще каких-нибудь категорий, чтобы запутаться во всем окончательно и, в конце концов, погрязнете в судебных разбирательствах.

Наша позиция представляется нам верной, поскольку (и с этим никто не будет спорить) на квартиру большей площади припадает большая площадь мест общего пользования, лестничных площадок, например, а, следовательно, и большая доля труда уборщицы, большая площадь двора (придомовой территории), а, следовательно, и большая доля труда дворника. В равной степени это утверждение будет относиться и к сантехнику, электрику, подсобному рабочему и т.д.

Ведь согласно п. 33 ст. 1 ЖК **общее имущество** — это помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

А согласно п. 1 ст. 169 **доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества** в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, всех участников совместного домовладения.

Послушайте, какие еще тут могут быть разговоры? Какие могут быть вообще споры относительно пропорционального распределения расходов на оплату труда персонала ТС или ЖПК?

А теперь обратимся к определению членских взносов, которое содержится в п. 59 ст. 1 ЖК: **членский взнос** — это денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников, **в том числе на оплату труда работников**, вознаграждение членом правления, членом ревизионной комиссии (ревизора).

Так как же могут устанавливаться размеры членских взносов между собственниками поровну, если расходы из этих взносов должны покрываться пропорционально?

## Целевой взнос

Давайте-ка обратимся еще раз к приведенному выше определению общего имущества, внимательно (!) его прочитаем, а потом еще раз к п. 1 ст. 169, где говорится о доле участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество.

**Господа из владельцев «трешек» и «двушек», давайте не будем лукавить** — ведь на вашу долю причитается больше общего имущества: большой кусок крыши, большая часть сушилки, большая площадь подвального помещения и, грубо говоря, большой кусок скамейки и фонарика во дворе. Да, да, именно так!

Но почему же тогда при определении размера целевого взноса на ремонт крыши или установку новых скамеек во дворе для владельцев однокомнатных квартир этот размер должен быть равным?

**Целевой взнос** — это денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, ТС на основании решения общего собрания их членом для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием (п. 58 ст. 1 ЖК). Ведь фактически за счет целевого взноса пополняется, увеличивается размер общего имущества, которое в пропорциональных долях распределяется между собственниками, как мы выяснили, по-разному.

Таким образом, **размер и целевого взноса должен быть пропорциональным доле каждого собственника.**

## Вступительные взносы

Теперь вернемся к взносам, которые стоят на первом месте, правда, не по важности своей, а просто потому, что с них все начинается.

**Вступительный взнос** — это сумма денежных средств, вносимая гражданином, юридическим лицом или ИП при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников (п. 5 ст. 1 ЖК).

Отлично! Давайте пофантазируем, о каких расходах идет речь в данной норме. Ведь какие именно расходы могут финансироваться из вступительных взносов, законодатель не уточняет, но поскольку, как правило, эти взносы вносятся в начале деятельности организации, когда у нее еще нет никаких собственных средств, то можно предположить, что это:

- расходы, связанные с созданием и регистрацией ТС или ЖСПК;
- те же расходы на оплату труда — ведь пока еще соберутся членские взносы, а люди уже работали: всех обзвонили, все организовали, документы подготовили, устав сделали и т.д.;
- расходы, связанные с благоустройством, которое не было предусмотрено проектно-сметной документацией или же, если и

было предусмотрено, не устраивает жильцов по качеству — решили, например, что скамеек мало, а фонари, установленные строителями, вообще уже шантропа успела разбить. А это уже общее имущество, доля в праве на которое пропорциональна площади квартиры.

Список таких предполагаемых расходов можно продолжать, но все равно так или иначе они будут перекликаться с эксплуатацией. Да что там перекликаться? Они непосредственно связаны с эксплуатацией: приступили к эксплуатации жилого дома, а денег на счету нет еще, поэтому давайте, господа, спешите делать взносы!

Согласно п. 11 ст. 1 ЖК жилищно-строительный кооператив — это организация застройщиков, создаваемая для строительства многоквартирных жилых домов, приобретения недостроенных зданий и (или) зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства, реконструкции или капитального ремонта, а также **для последующей эксплуатации** многоквартирных жилых домов и управления ими. Пунктом 56 ст. 1 ЖК установлено, что товарищество собственников — это организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных ЖК и уставом. То есть ТС ведь тоже создается для эксплуатации. Таким образом, и **ЖСПК, и ТС — это инструмент для эксплуатации жилого дома**, поэтому и расходы по их созданию будут тесно увязаны с расходами на эксплуатацию.

Вообще, все, что делается в рамках ТС и ЖСПК — это эксплуатация, в этом заключается и вся деятельность этих организаций. Эти организации не создаются для помощи бедствующим от наводнения в Амурской области, равно как и не для того, чтобы пропагандировать здоровый образ жизни, или производить гамаши. Они создаются для эксплуатации жилого дома. А расходы по эксплуатации, как мы выяснили уже давно, распределяются пропорционально доле в праве общей собственности. Следовательно, и **по поводу вступительного взноса нечего мудрить — его размер тоже должен быть пропорциональным доле каждого**.

## Дополнительный взнос

Естественно, он тоже связан с эксплуатацией. Согласно п. 7 ст. 1 ЖК **дополнительный взнос** — денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников для покрытия убытков организации застройщиков, ТС. А убытки, естественно, возникают в процессе эксплуатации, потому что, как мы уже говорили чуть выше, деятельность ЖСПК и ТС — это сплошная эксплуатация.

На страницах электронного журнала «УпраВдом» ранее высказывалось мнение о том, что принцип пропорциональности применим при определении размеров дополнительного взноса в том случае, когда площадь квартир повлияла на величину общих потерь, а если убытки организации возникли по вине отдельных ее членов, в таком случае их возмещение должно быть возложено только на виновных лиц. Позволим себе внести небольшую поправку: если убытки возникли по вине отдельных лиц, и эти лица известны, то при чем здесь дополнительный взнос?

Согласно ст. 11 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) **возмещение убытков** — это один из способов защиты гражданских прав. Статьей 14 ГК установлено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательством или соответствующим законодательству договором не предусмотрено иное. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). То есть здесь действует ГК. Отказывается виновное лицо возмещать убытки — иск в суд.

Вопрос о дополнительных взносах может стоять только тогда, когда лицо, причинившее убытки, неизвестно, либо оно известно, но с него эти убытки невозможно взыскать, либо эти убытки причинены форс-мажорными обстоятельствами или обстоятельствами непреодолимой силы и т.п. То есть когда взыскание убытков с кого-либо невозможно, и нет другого выхода, как раскошелиться всем на их покрытие.

Даже согласно п. 4 ст. 116 ГК члены потребительского кооператива **обязаны** в течение 3 месяцев после утверждения ежегодного баланса (при ведении учета в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, — в течение 3 месяцев со дня окончания финансового года) **покрыть образовавшиеся убытки** путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Убытки организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, во-первых, будут связаны непосредственно с эксплуатацией, а во-вторых, будут покрываться для продолжения деятельности организации, а деятельность эта, повторимся уже в который раз, заключается в эксплуатации жилого дома.

## Вместо заключения

Обобщая представленную точку зрения на данную проблему, можно сделать следующие выводы:

- все взносы, вносимые в ТС или ЖСПК, вносятся для обеспечения полноценной деятельности этих организаций;
- деятельность ТС и ЖСПК заключается в эксплуатации жилищного фонда;
- расходы по эксплуатации общего имущества согласно ст. 166 ЖК распределяются между собственниками пропорционально доле каждого в праве общей собственности на это имущество;
- следовательно, **размеры всех взносов, вносимых членами ТС и ЖСПК, должны быть также пропорциональными их долям.**

В ходе общения с читателями мы узнали, что именно такой подход в точности соответствует западному, в частности, германскому опыту. Но (вы сейчас будете смеяться) парадокс заключается в том, что именно такой подход соответствует и нашему белорусскому опыту относительно распределения расходов между собственниками квартир в домах, где не созданы товарищества собственников или ЖПК, и которые обслуживаются ЖЭСами. Там все начисления идут именно пропорционально площади квартиры.

Посмотрите, друзья, постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 № 1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами». Согласно п. 1.2 этого документа наниматели, собственники жилых помещений, члены организации застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах **соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений** доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений общего пользования, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий (далее — плата за техническое обслуживание). А в эти фактические расходы включаются и зарплаты работников ЖЭСа, и все на свете. И все это распределяется **пропорционально!**

А с чего вдруг в ТС и ЖСПК решили, что они могут делать все по-своему, нам непонятно. Кстати, обратите внимание, ведь в указанной норме идет речь в том числе и о товариществах собственников, и организациях застройщиков. Какие тут могут быть споры, господа? **К исполнению!**

Конечно, мы прекрасно понимаем, что в каждом доме владельцы однокомнатных квартир в меньшинстве, и большинство своими решениями, принятыми на общем собрании, с удовольствием «делится» с ними своими расходами. Тем более это будет сложно переломать, когда оно уже вошло в привычку.

И, кстати, это большинство образуется не только потому, что однокомнатных квартир, как правило, всегда в доме меньше других. Ведь согласно действующему законодательству **каждый член ЖПК или ТС на общем собрании имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли** в праве собственности на общее имущество (ч. 4 п. 1 ст. 187, ч. 4 п. 1 ст. 215 ЖК)! Забавная получается ситуация: как дело доходит до голосования по какому-либо вопросу, так рука владельца большей площади, поднятая «за» или «против», весомее руки владельца однокомнатной квартиры; как вопрос касается уплаты взносов, то все почему-то должны платить поровну. А ведь неправильно это. **Больше прав — больше ответственности!** Именно при таком подходе все будет оправдано, все станет на свои места.

Что можно посоветовать владельцам однокомнатных квартир в такой ситуации? Хотите — платите за себя и за соседа. Не хотите — обращайтесь с иском в суд, требуйте отмены решения общего собрания, на котором было установлено, что размеры взносов должны быть равными. Используйте наши доводы, изложенные выше. Вооружитесь предварительно помощью адвоката, поинтересовавшись заранее, не проживает ли он в трехкомнатной квартире в составе товарищества собственников. Ведь своими руками создавать невыгодный себе же судебный прецедент не очень кому-то хочется.

А если серьезно, то нам представляется, что здравый смысл все-таки должен восторжествовать. Прислушайтесь к нашей точке зрения, и вы навсегда поставите точку в этом вопросе.

В любом случае решение общего собрания о том, чтобы все взносы устанавливались в размерах, пропорциональных доле каждого, никто не сможет оспорить в суде, если оно будет принято с соблюдением всех необходимых процедур. А вот обратное решение (о равном размере взносов для всех), на наш взгляд, имеет все шансы быть обжалованным в судебном порядке.

*Александр ГОРБАЧ, юрист*

# Что такое техническое обслуживание жилья?

Техническое обслуживание жилого дома входит в перечень основных жилищно-коммунальных услуг, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг». Пунктом 2 ст. 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) также установлено, что плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги. Что же представляет собой техническое обслуживание, в чем оно заключается?

Согласно п. 55 ст. 1 ЖК **техническое обслуживание** — это жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года.

Пунктом 3 ст. 96 ЖК установлено, что наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо **обязаны обеспечивать:**

- проведение капитального ремонта или реконструкции жилых домов в сроки, определенные местными исполнительными и распорядительными органами или иными государственными органами в соответствии с законодательством;
- **техническое обслуживание.**

Здесь же говорится о том, что перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом. Такой перечень был утвержден постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 № 12 по согласованию с облисполкомами и Минским горисполкомом:

## ПЕРЕЧЕНЬ работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения

№ п/п	Работы по техническому обслуживанию	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
1	2	3
<b>1</b>	<b>Поддержание в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов</b>	
1.1	основные виды работ для фундаментов и стен подвалов и технических подполий:	
1.1.1	проверка технического состояния фундаментов и стен подвалов и технических подполий при общих осмотрах	2 раза в год
1.1.2	остекление окон подвалов и технических подполий (в том числе в прямых)	по мере необходимости*
1.1.3	изготовление новых или ремонт существующих досок и переходных мостиков подвалов и технических подполий	1 раз в год*
1.1.4	заделка продухов в цоколях зданий	1 раз в год*
1.1.5	работы по открытию продухов в цоколях зданий	1 раз в год**
1.1.6	осмотр и укрепление (при необходимости) входных дверей подвалов и технических подполий	1 раз в год
1.2	основные виды работ для стен (за исключением стен подвалов и технических подполий):	
1.2.1	проверка технического состояния стен при общих осмотрах	2 раза в год
1.2.2	проверка технического состояния внутренней отделки при общих осмотрах (кроме работ в квартирах)	2 раза в год

1.2.3	проверка технического состояния наружной отделки при общих осмотрах	2 раза в год
1.2.4	осмотр и устранение мелких неисправностей фасадов	1 раз в год**
1.2.5	снятие локальными участками отслоившейся отделки стен площадью до 5 кв. м, удаление элементов декора, представляющих опасность (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.2.6	восстановление отделки фасада площадью до 5 кв.м, в том числе в случаях акта вандализма	по мере необходимости
1.2.7	восстановление указателей дислокации технических помещений и домового оборудования	по мере необходимости
1.2.8	укрепление, замена флагодержателей, номерных знаков	1 раз в год*
1.2.9	протирка номерных знаков, аншлагов, указателей	по мере необходимости
1.3	основные виды работ для перекрытий:	
1.3.1	проверка технического состояния перекрытий при общих осмотрах	2 раза в год
1.3.2	проверка утепления чердачных перекрытий	1 раз в год*
1.3.3	проверка технического состояния полов при общих осмотрах (кроме работ в квартирах)	2 раза в год**
1.4	основные виды работ для крыш:	
1.4.1	проверка технического состояния крыш при общих осмотрах	2 раза в год**
1.4.2	устранение неисправностей мягких кровель (устранение локальными участками дутиков, разрывов, трещин, вертикальных участков примыканий площадью до 1 кв.м)	по мере выявления**
1.4.3	устранение неисправностей скатных кровель из штучных материалов (шифер, черепица и другие штучные материалы) (заделка трещин, устранение неплотностей в местах сопряжения с выступающими над крышей конструкциями, замена отдельных элементов кровель (асбестоцементных листов до 3 штук, черепицы до 10 штук) или их крепление к обрешетке)	по мере выявления**
1.4.4	устранение неисправностей стальной кровли (промазка суриковой замазкой либо другим герметизирующим средством свищей, гребней стальной кровли до 5 м на площадь крыши в целом)	по мере выявления**
1.4.5	укрепление парапетных ограждений	по мере необходимости*
1.4.6	укрепление водосточных труб, колен, воронок со снятием	по мере выявления**
1.4.7	укрепление звеньев водосточных труб без снятия в стременах на высоте до 2 м	по мере необходимости
1.4.8	прочистка систем водостока	2 раза в год***
1.4.9	очистка кровли:	
	от мусора и грязи	2 раза в год***
	от снега и наледи	по мере необходимости
1.4.10	работы по проверке и устранению незначительных неисправностей системы вентиляции чердаков	1 раз в год**
1.4.11	укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапетов	по мере необходимости
1.4.12	остекление и закрытие чердачных слуховых окон	по мере необходимости*
1.5	основные виды работ для окон и дверей в местах общего пользования:	
1.5.1	проверка технического состояния окон и дверей при общих осмотрах	2 раза в год
1.5.2	установка устройств для самозакрывания входных дверей	1 раз в год*
1.5.3	снятие устройств для самозакрывания входных дверей	1 раз в год**
1.5.4	осмотр и укрепление (при необходимости) входных дверей	1 раз в год*
1.5.5	замена разбитых стекол окон и дверей	по мере необходимости*
1.5.6	укрепление отрывающихся дверных и оконных штапиков, притворных планок и скоб (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.5.7	подтяжка ослабевших дверных петель (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости

1.5.8	крепление расшатавшихся дверных и оконных ручек, штанг и другой фурнитуры (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.6	проверка технического состояния перегородок при общих осмотрах	2 раза в год
1.7	основные виды работ для лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей:	
1.7.1	проверка технического состояния лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей при общих осмотрах с выдачей предписаний (при необходимости) на устранение выявленных нарушений с установлением сроков их устранения	2 раза в год*
1.7.2	укрепление перил	по мере необходимости
1.8	закрытие слуховых окон, люков, входов (выходов) на крыши и в технические помещения (чердак, технический этаж, техническое подполье, подвал, машинное помещение лифтов, электрощитовая и другие технические помещения) при необходимости с заменой запирающих устройств	по мере необходимости
<b>2</b>	<b>Обеспечение установленных параметров и режимов работы, наладка и регулирование инженерных систем</b>	
2.1	основные виды работ для печей:	
2.1.1	проверка технического состояния печей при общих осмотрах	2 раза в год
2.1.2	проверка работоспособности системы дымоудаления печного отопления и устранение неисправностей	1 раз в год
2.1.3	заделка трещин и известковая окраска дымоходов в пространстве чердака	1 раз в год
2.2	основные виды работ для системы отопления:	
2.2.1	проверка технического состояния системы отопления при общих осмотрах	2 раза в год
2.2.2	устранение незначительных неисправностей в системе отопления (регулировка трехходовых кранов, промывка отопительных приборов, набивка сальников, восстановление теплоизоляции на отдельных участках трубопровода и другие работы)	1 раз в год*
2.2.3	разборка, осмотр, очистка и замена грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры	1 раз в год*
2.2.4	укрепление расшатавшихся отопительных приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов	1 раз в год
2.2.5	проверка работы приборов группового учета, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, системы дистанционного съема показаний (в соответствии с техническими нормативными правовыми актами)	в соответствии с графиками*
2.2.6	проверка наличия тяги в дымовых каналах газовых отопительных котлов	4 раза в год*
2.2.7	консервация системы центрального отопления	1 раз в год**
2.2.8	расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.2.9	регулировка, гидравлическое испытание, промывка и наладка системы центрального отопления	1 раз в год*
2.2.10	устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек	по мере выявления*
2.2.11	замена и устранение неисправностей запорной арматуры, задвижек	по мере необходимости*
2.2.12	уплотнение сгонов без разборки	по мере необходимости
2.2.13	отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости
2.2.14	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
2.3	основные виды работ для системы вентиляции:	
2.3.1	проверка технического состояния системы вентиляции при общих осмотрах	2 раза в год
2.3.2	регулировка и наладка системы вентиляции в период ее апробирования	1 раз в год*
2.3.3	проверка исправности тяги вентиляционных каналов	по мере необходимости

2.4	основные виды работ для внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации):	
2.4.1	проверка технического состояния систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) при общих осмотрах	2 раза в год
2.4.2	устранение незначительных неисправностей в системах горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) (замена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стыков, устранение засоров, набивка сальников и другие работы (кроме работ в квартирах)	по мере выявления*
2.4.3	гидравлическое испытание систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в год*
2.4.4	проверка работы приборов группового учета холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, системы автоматического регулирования тепловой энергии, системы дистанционного съема показаний (в соответствии с техническими нормативными правовыми актами)	в соответствии с графиками*
2.4.5	проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
2.4.6	прочистка канализационных отступов и выпусков в канализационную сеть до первого канализационного колодца	1 раз в год
2.4.7	консервация поливочных систем	1 раз в год*
2.4.8	расконсервирование поливочной системы	1 раз в год**
2.4.9	утепление наружных водоразборных кранов и колонок	1 раз в год*
2.4.10	проверка наличия тяги в дымовых каналах газовых водогрейных колонок	4 раза в год*
2.4.11	устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек	по мере выявления*
2.4.12	замена и устранение неисправностей запорной арматуры, задвижек	по мере необходимости*
2.4.13	прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	по мере необходимости
2.4.14	смена прокладок в водоразборных кранах и шаровых кранах (смывных бачков) (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.4.15	очистка сифонов (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.4.16	укрепление трубопроводов путем подгибания крепежных элементов (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.4.17	заделка стыков канализационных стояков цементным раствором (при необходимости с заменой уплотнительных колец)	по мере необходимости
2.4.18	регулировка смывного бачка (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.4.19	набивка сальника (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.4.20	уплотнение сгонов без разборки	по мере необходимости
2.4.21	ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
2.5	основные виды работ для системы электроснабжения:	
2.5.1	проверка технического состояния электротехнических устройств при общих осмотрах (кроме работ в квартирах)	2 раза в год
2.5.2	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, расположенных во вспомогательных помещениях и фасадах жилых зданий (протирка плафонов, замена перегоревших электрических лампочек и неисправных патронов в подвалах и технических подпольях, на чердаках, технических этажах, лестничных площадках и посадочных площадках лифтовых холлов и других технических помещениях)	по мере выявления
2.5.3	укрепление плафонов (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.5.4	проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы, поэтажные и квартирные электрощитки)	1 раз в год
2.5.5	проверка изоляции оболочки электрического кабеля, проведение замеров сопротивления изоляции и земля-ноль (кроме работ в квартирах)	1 раз в год
2.5.6	устранение незначительных неисправностей электропроводки (без замены электропроводки) (кроме работ в квартирах)	по мере выявления

2.5.7	устранение незначительных неисправностей автоматических систем управления освещением, замена автоматических систем управления освещением	по мере выявления
2.5.8	подтяжка провисшей электропроводки (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.5.9	замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	по мере необходимости
2.5.10	закрытие (при необходимости с заменой запирающего устройства) с ремонтом открытых шкафов, ящиков с домовым оборудованием	по мере необходимости
2.6	проверка работоспособности систем противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации	1 раз в месяц
2.7	снятие показаний групповых приборов учета расхода воды, тепла и электрической энергии	не реже 1 раза в месяц
2.8	работы, выполняемые в порядке аварийного обслуживания:	
2.8.1	система горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации):	
2.8.1.1	замена сгонов на трубопроводе (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.8.1.2	установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости
2.8.1.3	ликвидация засора канализации внутри строения (кроме работ в квартирах)	по мере выявления
2.8.1.4	ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца	по мере выявления
2.8.1.5	заделка свищей и зачеканка раструбов (кроме работ в квартирах)	по мере выявления
2.8.1.6	замена трубопроводов локальными участками до 1 п. м (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
2.8.1.7	выполнение сварочных работ	по мере необходимости
2.8.2	система центрального отопления:	
2.8.2.1	ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	по мере выявления
2.8.2.2	ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере выявления
2.8.2.3	замена сгонов на трубопроводе	по мере необходимости
2.8.2.4	замена трубопроводов локальными участками до 1 п. м	по мере необходимости
2.8.2.5	выполнение сварочных работ	по мере необходимости
2.8.3	замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, замена плавких вставок, замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрических щитах	по мере выявления
2.8.4	сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
2.8.4.1	откачка воды из подвала	по мере выявления
2.8.4.2	пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	по мере необходимости
2.8.4.3	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необходимости
2.8.4.4	ограждение опасных мест до устранения неисправностей	по мере необходимости
<b>3</b>	<b>Поддержание и восстановление надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории</b>	
3.1	основные виды работ при ручной уборке придомовой территории зимой:	
3.1.1	подметание свежевывающего снега толщиной слоя до 2 см	не реже 1 раза в сутки
3.1.2	очистка придомовой территории от уплотненного снега толщиной слоя до 2 см	не реже 1 раза в сутки
3.1.3	очистка придомовой территории от наледи и снега	1 раз в сутки
3.1.4	очистка придомовой территории от снега и наледи при механизированной уборке	1 раз в 3 дня

3.1.5	транспортировка и посыпка придомовой территории песком	по мере необходимости
3.1.6	уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
3.1.7	уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю
3.2	основные виды работ при ручной уборке придомовой территории весной, летом, осенью:	
3.2.1	подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 2 дня
3.2.2	подметание придомовой территории с неусовершенствованным покрытием	1 раз в 3 дня
3.2.3	подметание придомовой территории без покрытия	1 раз в 3 дня
3.2.4	уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
3.2.5	уборка газона от опавших листьев, сучьев и мусора	1 раз в 2 дня (лето—осень)
3.2.6	погрузка мусора (крупногабаритных отходов) на автотранспорт вручную	согласно графику
3.2.7	скашивание газона (вручную и механизированными средствами)	не реже 1 раза в месяц (с мая по сентябрь)
3.2.8	очистка участка придомовой территории от мусора при механизированной уборке	1 раз в 2 дня
3.2.9	очистка урны от мусора	1 раз в день
3.3	основные виды работ для внешнего благоустройства:	
3.3.1	проверка технического состояния внешнего благоустройства и озеленения при общих осмотрах	2 раза в год
3.3.2	осмотр оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в месяц (с апреля по октябрь)
3.3.3	устранение незначительных неисправностей оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости**
3.4	основные виды работ по обслуживанию мусоропровода:	
3.4.1	удаление мусора из мусороприемной камеры	1 раз в день
3.4.2	чистка загрузочного клапана мусоропровода	1 раз в месяц
3.4.3	уборка бункера	2 раза в месяц
3.4.4	влажная уборка мусороприемной камеры	3 раза в месяц
3.4.5	мойка и дезинфекция сменного мусоросборника	1 раз в месяц с апреля по октябрь
3.5	основные виды работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилых домов:	
3.5.1	мойка окон	1 раз в год (весной)
3.5.2	сухая уборка мест общего пользования от мусора	не менее 2 раз в неделю
3.5.3	мойка и дезинфекция лестничной клетки без оборудования	2 раза в месяц
3.5.4	мойка и дезинфекция лестничной клетки с мусоропроводом	2 раза в месяц
3.5.5	мойка и дезинфекция лестничной клетки с лифтом	2 раза в месяц
3.5.6	мойка и дезинфекция лестничной клетки с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц
3.5.7	обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов, отопительных приборов	1 раз в год
3.5.8	уборка подвала, технического подполья, чердака, технического этажа, технических помещений и помещения специального назначения	2 раза в год
3.5.9	уборка дворового туалета	1 раз в день
3.5.10	дезинсекция (уничтожение насекомых)	по мере необходимости, согласно заявкам
3.5.11	дератизация (уничтожение грызунов)	по мере необходимости, согласно заявкам
3.5.12	уборка кабин лифтов	1 раз в 5 дней

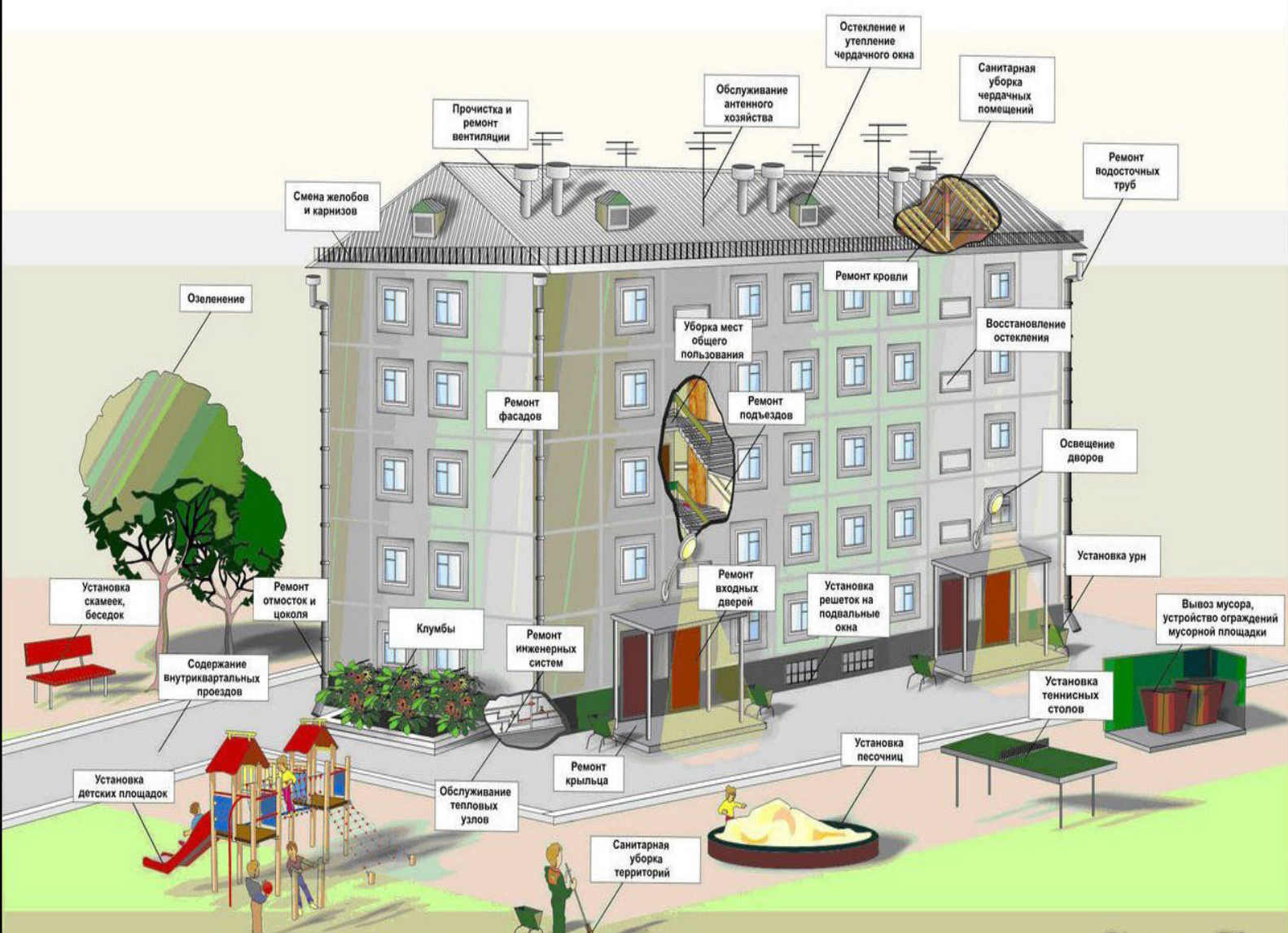
\* В том числе и при подготовке к условиям осенне-зимнего периода года.

\*\* В том числе и при подготовке к условиям весенне-летнего периода года.

\*\*\* В том числе и при подготовке к условиям как весенне-летнего, так и осенне-зимнего периода года.

В заключение добавим, что согласно п. 3 ст. 31 ЖК **плата за техническое обслуживание** в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, **соразмерно общей площади** принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

*Алексей ПАВЛОВСКИЙ, юрист*



# Дополнительная жилищно-коммунальная услуга: что это такое и нужна ли она вообще?

**Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), как известно, подразделяются на основные и дополнительные. При этом основные услуги организация, обслуживающая жилой дом, обязана предоставить в комплексе, в то время, когда от любой дополнительной услуги человек имеет право отказаться, и никто не может заставить его пользоваться этой услугой. Сегодня мало кто этого не знает, поскольку народ нынче, как известно, продвинутой.**

Другое дело, что разобраться в том, что же может быть отнесено к дополнительной ЖКУ, а что таковой не является по определению, не все могут. Но права-то качать любим. И понеслось: одни не хотят платить за консьержку в подъезде, потому что это, дескать, дополнительная жилищно-коммунальная услуга, другие по той же причине — за установку шлагбаума, третьим не нужно видеонаблюдение. В некоторых весьма известных и авторитетных (в определенных кругах) изданиях приходилось совсем недавно встречать возгласы типа: «Караул, посадили в подъезде консьержку — навязывают дополнительную жилищно-коммунальную услугу!».

Так, что же такое дополнительная жилищно-коммунальная услуга и можно ли к ней отнести наличие консьержки или то же видеонаблюдение? Давайте разберемся.

## Нормативное регулирование

Согласно ст. 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) плата за жилищно-коммунальные услуги для собственника жилого и (или) нежилого помещений, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатора жилого помещения, члена организации застройщиков, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, включает в себя плату за основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги. Пунктом 2 указанной статьи установлено, что плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

- техническое обслуживание;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- коммунальные услуги.

А вот согласно п. 3 ст. 30 ЖК плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам в соответствии с договорами на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

И глубоко заблуждается тот, кто думает, что такая классификация ЖКУ возникла со вступлением в силу в марте этого года нового ЖК или с появлением недавнего Указа Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 9 октября 2013 г. № 461» (далее — Указ № 461).

Этот вопрос и ранее регулировался Законом Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-3 «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее — Закон), другими нормативными актами. Например, перечень основных жилищно-коммунальных услуг был утвержден еще постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее — постановление № 99). Правда, этот перечень несколько отличается от того, что в ЖК. В него входят:

- техническое обслуживание жилого дома;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- холодное и горячее водоснабжение\*;
- водоотведение (канализация)\*;
- централизованное газоснабжение\*;

- электроснабжение;
- централизованное теплоснабжение\*;
- пользование лифтом\*;
- вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов.

Согласно примечанию обозначенные звездочкой ЖКУ предоставляются, если такой вид благоустройства предусмотрен проектом жилого дома. Вообще же, водоснабжение, электроснабжение, канализация и прочее входят в состав конкретно коммунальных услуг, поэтому можно говорить, что перечни ЖК и постановления № 99 совпадают, просто в постановлении № 99 этот перечень подается развернутым, детализированным.

Был бы возможен такой перечень дополнительных ЖКУ, его бы, думаем, обязательно утвердили, но поскольку это невозможно в принципе, то продолжим дальше наше исследование.

Итак, в соответствии со ст. 4 Закона жилищно-коммунальные услуги классифицируются на:

- основные жилищно-коммунальные услуги — жилищно-коммунальные услуги, которые оказываются в обязательном порядке и обеспечивают необходимую благоустроенность жилых домов, жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие установленным санитарным и техническим требованиям. Перечень основных жилищно-коммунальных услуг определяется Советом Министров Республики Беларусь;

- дополнительные жилищно-коммунальные услуги — жилищно-коммунальные услуги, которые могут оказываться дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам по договору между исполнителем и потребителем.

Так вот, советуем обратить внимание на одну очень важную вещь: дополнительная ЖКУ может оказываться только на основании договора между исполнителем (ЖЭС, ТС, ЖСПК) и потребителем (гражданин). Если заключение договора между этими субъектами возможно, только тогда и можно вести речь о дополнительной жилищно-коммунальной услуге, если же заключение договора невозможно в принципе, тогда нужно вести речь о чем-то другом. Такой вывод подтверждает и п. 25 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 24.06.2010 № 4 «О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел о защите прав потребителей», в котором обращается внимание судов на то, что дополнительные жилищно-коммунальные услуги могут оказываться в дополнение к основным услугам по договору между потребителем и исполнителем.

Но консерж, извините, заключает только трудовой договор с ТС или ЖСПК, и договор на оказание услуг тут отсутствует. Не будет никакого договора на оказание услуг с жильцами дома и при установке видеокамер или шлагбаума. А это значит, что все перечисленное назвать дополнительной жилищно-коммунальной услугой невозможно.

В качестве примера дополнительной жилищно-коммунальной услуги можно привести кабельное телевидение: кто захотел, тот заключил с оператором договор и провел, кто не захотел, тот отказался. Уж не знаем, насколько удачен этот пример, но другой, исходя из формулы «есть договор — есть услуга», нам даже и придумать сложно.

Приходилось встречать такие примеры дополнительных ЖКУ как уборка квартиры, выгул домашних животных. Но к чему здесь определение «жилищно-коммунальная»? Это просто услуги.

## **Дополнительная ЖКУ: хочу то, не знаю, что**

В связи со сказанным выше позволим себе заметить, что, на наш взгляд, норма п. 1.3 Указа № 461 крайне неудачна. Напомним, что согласно данной норме товарищества собственников и организации застройщиков дополнительно к обязанностям, установленным ЖК, обязаны обеспечивать:



# СНИМЕМ

помещение под офис  
в г. Минске  
небольшой площадью

8017 380 07 60;

8029 393 84 97;

8029 722 43 59.

– заключение с участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Правительством, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

– предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги.

То есть при том, что перечня дополнительных жилищно-коммунальных услуг нет и быть не может лишь по той простой причине, что дополнительные пожелания у всех могут быть самые разные, ТС и ЖСПК теперь обязаны обеспечить исполнение желания любого жильца. Вот поступило от такой-то квартиры заявление типа «хочу то, не знаю что, и такую дополнительную жилищно-коммунальную услугу прошу мне обеспечить», и хоть вдребезги разбейся, но исполняй.

Хорошо еще, если от ТС или ЖПК будут требовать уборку в квартире или выгул собаки. Но ведь согласно п. 10 ст. 1 ЖК жилищно-коммунальная услуга — это в том числе и услуга по обеспечению благоприятных и безопасных условий для проживания граждан. А кому-то может быть благоприятно только тогда, когда ему солнце в окно круглыми сутками светит, а кто-то может чувствовать себя в полной мере благоприятно, если сигареты можно будет купить, не выходя из подъезда. Шутки шутками, но для исполнения желаний некоторых жильцов ТС и ЖСПК необходимо будет еще иметь кучу соответствующих лицензий.

Нет, можно, конечно, как у нас это умеют, утвердить и перечень дополнительных ЖКУ. Ну и что с того, что в таком перечне всего предусмотреть невозможно? Чиновник сядет, почешет затылок, подумает, какие лично он захотел бы себе дополнительные ЖКУ, сиди он не на скромном государственном жаловании, в лучшем случае у соседа по кабинету поинтересуется его мнением и пожеланиями, и перечень готов, а утверждение — дело техники. Подумаешь, столько той беды, что чье-то ограниченное представление будет не только не соответствовать реальным потребностям граждан, но и тормозить развитие рынка услуг. . .

На наш взгляд, уже более правильным было бы идти по следующему пути: основные жилищно-коммунальные услуги обязана предоставлять обслуживающая организация (ЖЭС, ТС, ЖПК), а вот если тебе нужны дополнительные ЖКУ — ищи организацию, специализирующуюся на этом профиле, и заключай с ней отдельный договор. Но и этот подход мы сами могли бы сейчас же раскритиковать, но не будем вдаваться в подробности, тратить и ваше, и наше время.

Поэтому еще более правильно было бы отказаться вообще от такого термина, как «дополнительная жилищно-коммунальная услуга». Потому что, конечно, не продажу сигарет в подъезде, не круглосуточное солнце в окне и даже не кабельное телевидение имел в виду законодатель под этим термином. Конечно, следовало бы спросить у разработчиков Закона, что у них было в голове, поскольку термин этот появился впервые именно там. Но рискнем предположить, что имел в виду законодатель именно тех же консьержей, видеонаблюдение, те же шлагбаумы. Да вот только определение этого термина сам же дал такое, что теперь получается нестыковка с этим договором. А другое определение тут и дать сложно, поскольку если речь идет об услуге, то речь должна идти и о договоре, хочешь ты этого, или нет. Есть договор — есть услуга, и наоборот: есть услуга — должен быть на нее договор! Подчеркнем, договор

**белорусский  
русский  
английский  
итальянский  
испанский  
португальский**



**ПЕРЕВОДЫ**



**8017 380 07 60  
8029 722 43 59  
8029 393 84 97  
mail@statut.by**

УНП 191297522

между исполнителем (ЖЭС, ТС, ЖПК) и потребителем (владелец квартиры)!

Еще раз рискнем предположить, что, разрабатывая Закон и вводя через него в оборот этот термин, кто-то набирал себе перед избирателями своего округа дополнительные баллы, зарабатывал авторитет, дескать, это ж я добился (вернее, добилась, если нам память не изменяет), чтобы вас не обдирали, как липку! А электорату лишь бы меньше платить.

И пошел наш законодатель, как говорится, на поводу у люмпенизированных масс. И по сегодняшний день идет. Вот и пожинаем сплошные противоречия.

## **Ниже социального стандарта — нельзя, выше — можно**

На наш взгляд, вид жилищно-коммунальных услуг должен быть один, без всякого разграничения на основные и дополнительные, их перечень должен соответствовать тем, которые содержатся в ст. 30 ЖК и постановлении № 99. Этот перечень — социальный стандарт, как сегодня принято говорить. А все, что свыше этого перечня — выгул собак, уборка квартир, круглосуточное солнце в окне и пр. пр. пр. — это никакие не жилищно-коммунальные, это просто услуги, услуги, которые могут оказывать различные организации и даже ИП, не имеющие абсолютно никакого отношения к эксплуатации жилого дома.

Можно говорить о том, что организации, эксплуатирующие жилищный фонд (ТС, ЖПК, ЖЭС), оказывают дополнительные услуги населению, такие как выгул домашних животных, уборка квартир, мытье окон и т.п., но не надо это называть дополнительными жилищно-коммунальными услугами, это просто услуги. Сам термин «дополнительные жилищно-коммунальные услуги» необходимо вывести из оборота, поскольку под ним можно понимать все, что угодно, и он только вносит путаницу в сферу жилищных отношений, которая и без того сложна.

А того же консьержа, и то же видеонаблюдение, и тот же шлагбаум (что там еще?), безусловно, можно и нужно относить на эксплуатацию, а точнее, на ее составляющую — техническое обслуживание. Ведь согласно п. 55 ст. 1 ЖК техническое обслуживание — это жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года. Разве не для поддержания надлежащего санитарного и технического состояния нанимается в ТС тот же консьерж, разве не для этого устанавливается видеонаблюдение?

Да, я знаю, что кто-то может мне возразить: извините, дескать, перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения утверждены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 № 12 (далее — постановление № 12) и там ничего такого нет! Ну, и что? А я могу со всей уверенностью утверждать, что это минимальный перечень, то есть в нем перечислен минимум того, что должно делаться, вот меньше — никак, это будет нарушением, а больше, кто запрещает? Обратите внимание, в перечне указана и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, но ведь никто не запрещает ТС или ЖСПК выполнять эти работы чаще, например, чаще убирать подъезды. Да хоть каждый день убирайте! Утвержденный постановлением № 12 перечень — это опять же своего рода социальный стандарт, ниже которого нельзя.

Вообще, как говорят юристы, исходя из общего правила, любая организация в рамках своей компетенции может принимать любые документы, которые будут улучшать положение своих членов (работников) по сравнению с теми гарантиями, которые предоставляет законодательство. Ухудшать нельзя. И если общее собрание членов ТС или ЖСПК постановило, что в целях поддержания санитарного состояния (то есть улучшения технического обслуживания!) нужна консьержка или видеонаблюдение, то так тому и быть. Во благо людей ведь!

В конце концов, согласно ст. 198 ЖК организация застройщиков обязана обеспечивать сохранность объектов недвижимого имущества, в том числе общего имущества, соблюдение технических норм и требований по их содержанию и эксплуатации. Точно такая же обязанность возлагается на товарищества собственников ст. 212 ЖК. А как они этого будут добиваться, решать им самим на общем собрании. Кто-то будет выступать и голосовать против, кто-то останется недовольным решением собрания. Но всегда были люди, которые выступали и голосовали против и оставались недовольными различными решениями различных собраний. Однако опять же по общему правилу, решению общего собрания, принятому в соответствии с законодательством и уставом, все члены организации должны подчиниться. Не согласен — есть суд, оспаривай, но пока не отменено, подчиняйся.

Гражданам, которым не нравятся решения общих собраний, нужно четко усвоить: при вступлении в любую организацию, осно-

ванную на членстве, человек принимает на себя дополнительные обязанности, в том числе обязанность подчиняться решениям руководящих органов этих организаций. Не хочешь подчиняться — всегда можешь выйти из организации (если, конечно, ты попал не в авторитарную секту). Не нравятся решения общего собрания ТС или ЖПК — выйди из него, продай квартиру, и купи себе жилье в так называемом государственном доме, находящемся на обслуживании ЖЭСа, который и основные жилищно-коммунальные услуги оказывает через пень-колоду. И там не поспоришь с начальником ЖЭСа, как спорил с председателем ТС, и все твои недовольства, выраженные хоть в звонках в диспетчерскую службу, хоть в записях в книге замечаний и предложений будут просто игнорироваться. Вот тогда поймешь все преимущества членства в организации по совместному домовладению. Извините за лирику, но уж поверьте мне, ничего не выдумываю, все из собственного опыта.

## **Как платить?**

Еще одна проблема заключается в оплате. Собственно, здесь это главный вопрос, потому как если бы не платить, то никто бы и не сопротивлялся.

Как нам уже известно, Указ № 461 обязал ТС и ЖСПК при расчетах со своими членами за основные ЖКУ применять тарифы, установленные в соответствии с законодательством. А составлялись эти тарифы явно без учета таких элементов сладкой жизни, как наличие консьержа или видеонаблюдение в подъезде. Да что там говорить — этих тарифов не хватает на социальный стандарт, что всегда и используется в оправдание низкого качества ЖКУ. Как быть?

Просто. У ТС и ЖСПК на подобные случаи есть очень хороший инструмент — взносы. За счет них и осуществляется дополнительное финансирование.

В чем иначе смысл деятельности организаций по совместному домовладению? Товарищи, ведь ради этого все и задумывалось, все эти ТС и ЖПК — чтобы людям жилось хорошо, комфортно! В нашей стране вообще все ради этого. . .

*Александр ГОРБАЧ, юрист*



Прайс-лист на размещение рекламы в журнале  
утвержден приказом директора ООО «Издательский дом «СТАТУТ»  
от 29.12.2012 № 9

Формат в долях полосы	Размер, мм	Площадь, см <sup>2</sup>	Стоимость, бел. руб.*
1	170x250	425	3 000 000
1/2	170x123	209	1 500 000
1/4	82,5x123	101,5	750 000
1/8	82,5x60	49,5	375 000

## Скидки

В зависимости от количества выходов	2 номера	5%
	3 номера	7%
	4 номера	9%
	5 номеров	11%
	6 номеров	13%
Размещение рекламы на условиях предоплаты или взаимозачета	10%	
При размещении рекламного модуля на всю страницу (170x250)	20%	
При размещении рекламного модуля на ½ страницы (170x123)	10%	
При параллельном размещении рекламы в журналах «Личный юрист» и «Сакратар.by»	20%	

## Наценка

Размещение нестандартного модуля	15%
Выбор места	10%
Изготовление оригинал-макета	договорная

тел.: (8 017) 380 07 60  
(8 029) 393 84 97  
(8 029) 722 43 59

e-mail: mail@statut.by

Р/с № 3012048710009. ЗАО «БелСвиссБанк»  
г. Минск, пр. Победителей, 23,  
корп. 3, код 175  
УНП 191297522

\* Издательство работает по упрощенной системе налогообложения без НДС.