УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Логойский районный исполнительный комитет информирует, что с 1 июня 2021г., потребителями жилищно-коммунальных услуг ежемесячно будет вноситься плата за услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения на основании типового договора на управление общим имуществом совместного домовладения заключенного с уполномоченным лицом.

Что это значит.

Согласно п. 52 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. N 428-З совместное домовладение - правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.

Согласно п. 58 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь управление общим имуществом совместного домовладения - услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

Согласно ст. 51 Жилищного кодекса Республики Беларусь управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:

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

– уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, а также для осуществления иных функций, определенных законодательством.

– организацией застройщиков или товариществом собственников.

Согласно ст. 154 Жилищного кодекса Республики Беларусь в случае, если участниками совместного домовладения не принято решение о создании товарищества собственников или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения, в случае ликвидации организации застройщиков или товарищества собственников, а также в случае неизбрания председателя правления организации собственников местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в порядке, установленном законодательством.

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

Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом осуществляется после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

В соответствии с п.п. 1.2. п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг», уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Согласно ст. 155 Жилищного кодекса Республики Беларусь в случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, обязаны заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.

При отказе участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Отказ от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает участников совместного домовладения, а также лиц, которым собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, от внесения платы за фактически оказанную услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

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

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является бессрочным.

Участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случае, если ими принято решение о создании товарищества собственников, об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения либо о согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления товарищества собственников.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения является публичным договором, который обязан с 1 июня 2021 г. заключить уполномоченное лицо с потребителем, в связи с чем,

Уполномоченное лицо по поручению потребителя за плату обязуется оказывать услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, организовать оказание основных и (или) дополнительных жилищно-коммунальных услуг, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом.

Публичный договор считается заключенным в письменной форме (согласно п. 3 ст. 404, п. 3 ст. 408 Гражданского кодекса Республики Беларусь) если одна сторона направила письменное предложение заключить договор (оферту), а другая сторона приняла его путем совершения конклюдентных действий.

При заключении договора на управлению общим имуществом совместного домовладения конклюдентными действиями считается оплата услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Фактом, подтверждающим принятие (акцепт) потребителем условий настоящей публичной оферты, является оплата потребителем услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в порядке и на условиях, определенных договором.

С момента получения уполномоченным лицом оплаты договор на управление общим имуществом совместного домовладения считается заключенным в простой письменной форме (п. 3 ст. 404 и п. 3 ст. 408 Гражданского кодекса Республики Беларусь).