

**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА**  
**практик ЕС и Беларуси по содержанию совместных домовладений и оплате коммунальных услуг**

	ЕС	Беларусь
Кто обязан организовать управление общим имуществом совместного домовладения	Собственники квартир.	Местные власти.
Кто несёт ответственность за содержание общего имущества совместного домовладения	Собственники квартир (субсидиарная ответственность).	Руководитель эксплуатирующей организации (подрядчик).
Кто покрывает ущерб при порче общего имущества при пожарах и стихийных бедствиях	Собственники квартир (или страховая организация при оплате ими страховки).	Местные власти из бюджета базового уровня.
Кто отвечает за ущерб третьим лицам, например при падении сосулек или штукатурки	Собственники квартир (или страховая организация при оплате ими страховки).	Эксплуатирующая организация (подрядчик).
Чем являются для собственников квартир суммы за содержание лифта, ремонт дома, услуги по санитарному содержанию подъезда, двора	Задолженностью собственника квартиры объединению собственников квартир за год (можно оплачивать по 1/12 каждый месяц авансом, в первый рабочий день месяца).	Жилищно-коммунальными услугами., которые делятся на основные и дополнительные. Нужно оплачивать через месяц после «потребления».
Чем являются для собственников квартир : теплоэнергия, электроэнергия, вода, газ	Товаром, который они покупают по предоплате, авансом.	Жилищно-коммунальными услугами, за которые можно платить через месяц после потребления.
Снятие показаний учёта потребляемых ресурсов	Дистанционное, радиочастотные депозитные приборы учёта. В случае отсутствия аванса поставка прекращается до внесения аванса.	Производится гражданами самостоятельно, перепроверяется поставщиками ресурсов один раз в год.  Есть возможность искажения данных.

<p>Кто получает субсидии на оплату коммунальных услуг и содержание общего имущества</p>	<p>Только малоимущие (у получающего субсидию домохозяйства не должно быть в собственности квартиры, дачи и автомобиля, если есть – нужно продать и погасить долги).</p>	<p>Все категории населения, в том числе владельцы нескольких объектов жилой недвижимости, тарифы фиксированные, субсидии заложены в тарифы.</p>
<p>Оплата стоимости услуг и содержания общего имущества</p>	<p>Рассчитывается на год, производится равными частями, по 1/12 в месяц, ежемесячных расчётов не производится в целях экономии.</p>	<p>Рассчитывается каждый месяц, печатается счёт-извещение каждый месяц.</p>
<p>Оплата стоимости услуг и содержания общего имущества, принцип распределения.</p>	<p>По доле собственника в общем имуществе, которая никогда не меняется. Прозрачность для проверки – общая сумма для объединения собственников умножается на долю в общем имуществе, результат должен соответствовать предъявленному к оплате.</p>	<p>По количеству зарегистрированных, нормам образования и десятку иных факторов, которые каждый месяц меняются. Прозрачность – разобраться и перепроверить практически невозможно.</p>
<p>Отчисления на капитальный ремонт.</p>	<p>Всегда хранятся на расчётном счёте объединения собственников, величина определяется управляющим и утверждается общим собранием. Является обязанностью собственника квартиры обеспечивать ремонт общего имущества.</p>	<p>Является жилищно-коммунальной услугой. Величину отчислений определяет правительство. Накопление не производится, деньги перечисляются в местный бюджет базового уровня и сразу расходуются (за исключением небольшого количества ТС и ЖСПК).</p>
<p>Субъект правоотношений.</p>	<p>Объединение собственников, как коллективный собственник общего имущества.</p>	<p>Потребитель жилищно-коммунальных услуг (все жильцы многоэтажного дома).</p>
<p>Обучение (информирование) собственников квартир.</p>	<p>Не требуется. До продажи первой квартиры в совместном домовладении составляются «Правила», где содержится вся необходимая информация о правах и обязанностях. До покупки квартиры кандидат в правообладатели знакомится с</p>	<p>Система обучения (информирования) собственников не создана. Правила до продажи квартиры не составляются. Преобладает патернализм (надежда на государство).</p>

	«правилами», и если согласен, нотариально заверяет обязанность их соблюдать. При несоблюдении может потерять квартиру.	
Решение споров внутри совместного домовладения.	Только в судах.	Как правило, через жалобы в различные государственные органы.

Исходя из представленного анализа, можно сделать выводы о значительных расходах, которые несёт государство для обеспечения выполнения Закона Республики Беларусь «О защите потребителей жилищно-коммунальных услуг», отсутствии действенных рычагов для стимулирования собственника жилья управлять коллективной собственностью и содержать общее имущество. При увеличении объёма частного жилого фонда нагрузка на бюджет в виде прямых и косвенных ассигнований будет увеличиваться.