

ТЕЗИСЫ по развитию ТС и ЖСК в Республике Беларусь

Для успешного развития ТС и ЖСК в Республике Беларусь предлагается решить следующие проблемы.

1. Собственник квартиры как объект правоотношений.

Объектом правоотношений должно стать объединение собственников жилых и нежилых помещений. Каждый отдельный собственник жилого помещения (квартиры) не является собственником лифта, крыши, фасадов и другого общего имущества. Общее имущество является неделимым, и единственным объектом правоотношений может быть объединение собственников.
Таким образом, содержание общего имущества не «жилищно-коммунальная услуга», а «возмещение собственником жилого (нежилого) помещения объединению собственников затрат на содержание общего имущества».

2. Функции объединений собственников жилья.

ТС и ЖСПК – это особого рода объединения собственников жилых и нежилых помещений, создаваемые для сохранения общего имущества совместного домовладения, а не хозрасчётные предприятия, оказывающие услуги и получающее прибыль от своей деятельности.
На ТС и ЖСПК не могут распространяться те же инструкции, правила, как для коммерческих предприятий системы ЖКХ, оказывающих услуги по договорам подряда.

3. Председатель ТС и ЖСПК как ответственный субъект.

Ответственность за организацию управления общим имуществом может возлагаться только на собственника имущества – на объединение собственников жилых и нежилых помещений (субсидиарная ответственность).
Объединение собственников общего имущества обязано страховать риски для предотвращения ущерба общему имуществу и третьим лицам.
На председателя ТС и ЖСК не должна перелagаться ответственность собственников жилого дома. Он должен нести ответственность исключительно в пределах договорных отношений и Устава ТС и ЖСПК.

4. Председатель ТС и ЖСК как руководитель организации.

В настоящее время действует схема, по которой:

- Председатель общего собрания по поручению общего собрания заключает трудовой договор с избранным председателем правления, кандидатура которого согласовывается местным исполнительным органом. Избранный председатель правления является руководителем юридического лица, обязан пройти обучающие программы (соответствовать квалификации «Управляющего общим имуществом совместного домовладения»).

Предлагается в дальнейшем изменить эту схему на следующую:

- Избранный председатель правления по согласованию с правлением заключает трудовой договор (договор, контракт) с управляющим общим имуществом совместного домовладения, кандидатура которого согласовывается местным исполнительным органом. Управляющий общим имуществом совместного домовладения является руководителем юридического лица, обязан пройти обучающие программы (соответствовать квалификации), а с 2025 года получать базовое трёхлетнее образование по указанной специальности. Председатель правления действует на общественных началах, избирается исключительно из числа членов совместного домовладения.

5. Несвойственные ТС и ЖСПК функции.

Необходимо освободить ТС и ЖСПК, равно как и государственные, коммунальные, частные организации, от несвойственных им функций (административные – составление протоколов об административных правонарушениях, общехозяйственные – выполнение заданий по сбору вторичных материальных ресурсов, санитарного содержания земель общего пользования и иных).

6. Установление и соблюдение правил содержания общего имущества.

В настоящее время законодательство содержит значительное количество противоречий между обязанностью собственника жилого помещения и правами потребителя жилищно-коммунальных услуг. Это не способствует порядку в ТС и ЖСПК, приводит к многочисленным спорам и жалобам. Предлагается использовать наработанную за 140 лет в странах Европы, и за последние 30 лет в странах Азии успешную практику. Суть этой практики в установлении правил содержания общего имущества отдельного совместного домовладения до создания в нём товарищества собственников (организации застройщиков).

При этом кандидат в правообладатели сначала знакомится с правилами, согласованными исполнительным (распорядительным) органом, а при покупке жилого помещения письменно принимает на себя обязательства соблюдать эти правила и делать все предусмотренные правилами отчисления на содержание общего имущества совместного домовладения.

Такие практики применяются в Китае, Болгарии, Германии, Австрии и многие другие страны.

7. Распределение расходов на содержание общего имущества совместного домовладения.

Предлагается использовать применяемый во всём мире принцип распределения расходов на содержание общего имущества – «в зависимости от доли собственника в общем имуществе совместного домовладения».

Данный принцип распределения не является «самым справедливым», но является самым универсальным и экономически выгодным, обеспечивающим максимальную прозрачность для членов совместного домовладения и потребителей ЖКУ.

А) В отличие от принципа распределения «по зарегистрированным», величина которых постоянно меняется и требует ежемесячных сложных расчётов и перерасчётов, доля в общем имуществе является величиной постоянной, и не меняется десятилетиями, в том числе при смене собственника жилого помещения.

В) Прозрачность для членов совместного домовладения заключается в следующем. Зная свою долю в общем имуществе, потребитель (собственник жилого помещения) умножает сумму общего счёта для совместного домовладения по отдельной услуге на свою долю и получает результат, который должен соответствовать указанному в счёт-извещении.

Например: сумма за потребление электроэнергии на инженерное оборудование и освещение вспомогательных помещений жилого дома 210 рублей, общая площадь жилых помещений 12 000 м², площадь квартиры 48 м². Собственник квартиры 210 делит на 12 000 умножает на 48 = 0,84 рубля. И так по любой статье затрат.

г. Минск, 01 сентября 2017