

КАК УПРАВЛЯТЬ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ?

Жанна ЛАВРИНЕНКО
Фото автора

Управление общим имуществом совместного домовладения — жилищно-коммунальная услуга, которую потребители ЖКУ начнут оплачивать с июня текущего года. Понятие «управление жильем», на данном этапе совершенно непонятное для белорусского потребителя, пока малоизвестно и специалистам, которым предстоит этим жильем управлять. В отличие от коллег из других стран, где данная услуга на рынке ЖКХ первостепенна уже не одно десятилетие, а подготовка кадров в этой сфере идет непрерывно, перед белорусскими управленцами стоит объемная задача — не просто быстро освоиться в новом сегменте, но и объяснить собственникам жилья всю суть нововведения. Вводный семинар по организации управления общим имуществом, начислению платы и прочим юридическим аспектам был организован Министерством жилищно-коммунального хозяйства в июне. Обучались и делились опытом участники семинара в студии учебного учреждения ГЦ «Жилком».



ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ

Заместитель Министра МЖКХ Виталий СМЕРНОВ попросил участников семинара в процессе внедрения новой услуги в первую очередь думать о потребителях, активно поясняя им суть происходящего. Акцентировать внимание стоит на следующем.

Собственники жилья несут солидарную ответственность за поддержание благоприятных и безопасных условий проживания в доме. Но для того, чтобы обеспечить надлежащее содержание общего имущества (подъезды, подвалы, инженерные сети и т. п.), решить вопросы его эксплуатации, коммерческого (сдачи в аренду) или иного использования и тем более найти исполнителей, предоставляющих коммунальные услуги гражданам, проживающим в этом доме, нужны профессионалы — управляющие. В товариществах собственников и ЖСПК эти полномочия возложены на председателя и правление, в домах, обслуживанием которых занимаются организации ЖКХ, — на уполномоченное лицо.



Управление общим имуществом — самостоятельная услуга, не относящаяся ни к основным, ни к дополнительным. Но отказаться от ее получения нельзя, так как это своего рода базовая услуга, от которой зависит организация других ЖКУ.



Уполномоченное лицо назначается исполкомом, выступает от имени потребителей, представляя их интересы и защищая их права. Действует уполномоченное лицо на основании договора на управление. Типовая форма договора утверждена постановлением Совета Министров от 27 января 2009 г. № 99 (в последней ред.).

— У потребителя с уполномоченным лицом будет один договор на управление и получение почти всех ЖКУ, — отмечает начальник управления жилищного хозяйства МЖКХ Андрей

РОМАШКО. — Исключение составляют услуги газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, оплата которых осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета. Для каждой из них у потребителя будут индивидуальные договоры.

Обратите внимание!

- В случае проведения капитального ремонта дома или текущего ремонта подъезда за счет жильцов необходимо будет заключать договоры с потребителями на проведение данного вида работ.
- Уполномоченное лицо в рамках договора на управление проводит конкурс по выбору исполнителей дополнительных ЖКУ, однако с каждым получателем дополнительной услуги должен быть заключен индивидуальный договор. Отсутствие договора означает отказ от получения услуги.
- Исполнителя услуги по вывозу ТКО определяет не уполномоченное лицо, а местный исполком в соответствии с принятой схемой обращения с отходами.

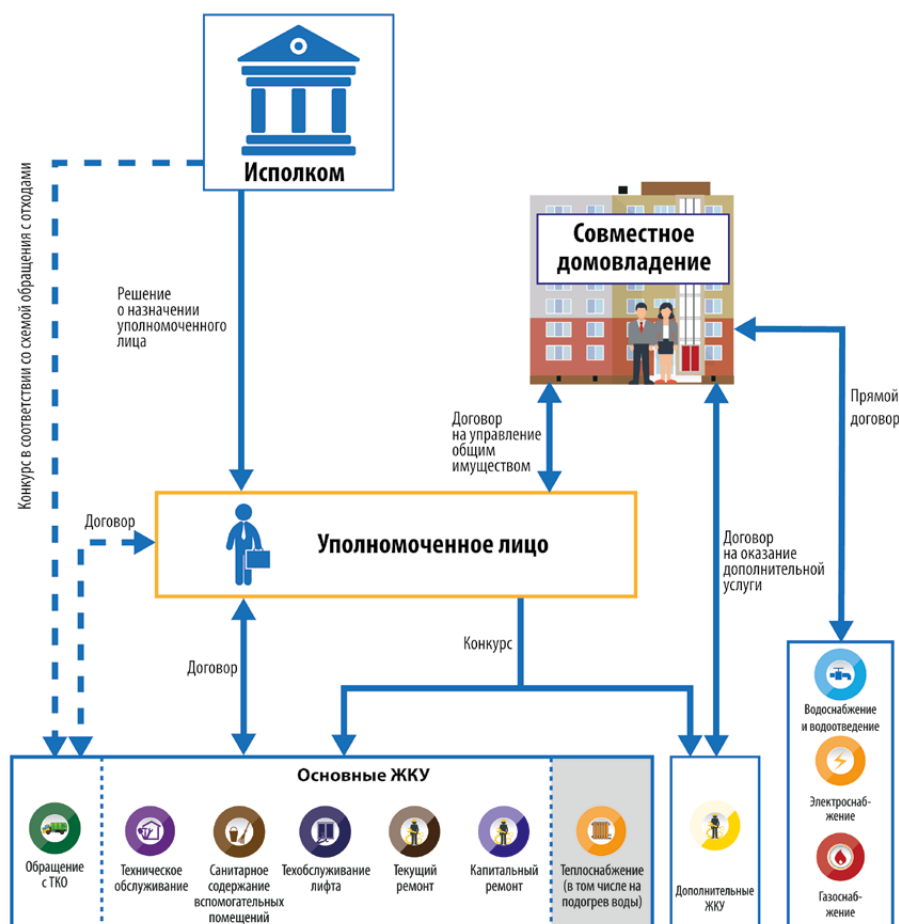
— Позиция Министерства в отношении заключения договоров следующая: договор на управление носит признаки публичного, то есть имеет единую форму, единую стоимость оказания услуги, уполномоченное лицо работает на конкретной территории и не может отказаться от заключения данного договора с потребителями — участниками совместного домовладения, проживающими на этой же территории, — отмечает Андрей РОМАШКО. — Поэтому МЖКХ рекомендует (письмо МЖКХ от 28 апреля 2021 г. № 02-11/228) исполкомам и госзаказчикам размещать текст договора на управление на официальных сайтах исполкомов и обслуживающих организаций, в любых общедоступных местах. Объясняя потребителю суть новой услуги, необходимо предложить данный договор к заключению. Фактически договор будет считаться заключенным с 1 июня. Если потребитель хочет получить его бумажный экземпляр, например, для защиты своих прав, ему необходимо обращаться в расчетно-справочные центры или офис уполномоченного лица.

Законодательство:

•Положение о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571

•Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» от 16 июля 2008 г. № 405-3

Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом. Заключение договоров на получение ЖКУ



Управление общим имуществом — самостоятельная услуга, не относящаяся ни к основным, ни к дополнительным. Но отказаться от ее получения нельзя, так как это своего рода базовая услуга, от которой зависит организация других ЖКУ.

Ранее услуга по управлению входила в себестоимость тарифов на техническое обслуживание дома и лифта, вывоз ТКО и санитарное содержание вспомогательных помещений. После ее вычленения в самостоятельную четыре услуги подешевеют, а итоговая сумма в жироке у потребителей не изменится.

Так, например, тариф за техническое обслуживание дома с 0,1322 снижается до 0,1238 руб. за 1 кв. м, техническое обслуживание лифта подешевеет с 1,5 до 1,43 руб. на одного проживаю-

щего и т. д. (тарифы определены Указом Президента от 24 декабря 2020 г. № 490).

НЮАНСЫ НАЧИСЛЕНИЯ И ОПЛАТЫ

В извещениях, новая форма которых утверждена постановлением правительства, услуга будет вынесена в отдельную строку. Плата ежемесячно вносится плательщиками ЖКУ, являющимися участниками совместного домовладения. Исчисляться она будет соразмерно общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме. Предельно допустимый тариф на услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения — 0,0165 руб. за м².

Начальник управления экономики МЖКХ Алла РАМАНЬКОВА отметила, что право взимать плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения имеют только государственные заказчики, созданные облисполкомами и Минским горисполкомом. Госзаказчики, образованные решением рай- и горисполкомов, этого делать не могут.

Плата начисляется с 1 июня текущего года, однако уполномоченное лицо оказывает услугу с момента его назначения. Если уполномоченное лицо назначено после 1 июня, начисление платы производится после принятия решения о его назначении. То есть отправной точкой является не создание госзаказчика, а именно назначение уполномоченного лица.

« Если уполномоченное лицо назначено после 1 июня, начисление платы производится после принятия решения о его назначении. То есть отправной точкой является не создание госзаказчика, а именно назначение уполномоченного лица.



Плательщиками являются собственники жилого и нежилого помещений (со дня возникновения права собственности на эти помещения), наниматели, арендаторы жилого помещения, лизингополучатели, заключившие договор, предусматривающий передачу во владение и пользование объекта долевого строительства (со дня заключения договоров найма, аренды, лизинга жилого помещения, договора, предусматривающего передачу во владение и пользование объекта долевого строительства), члены организации застройщиков, дольщики (со дня ввода дома в эксплуатацию).

— Наниматели жилого помещения не являются участниками совместного домовладения, но тоже должны платить за данную услугу, — уточ-



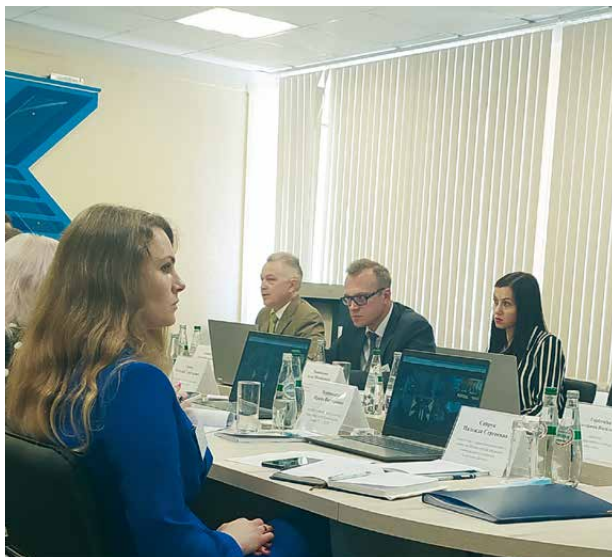
нила специалист. — Учитывается, что собственник передает нанимателю жилое помещение по договору во владение и пользование, а также возлагает на нанимателя обязанность по уплате ЖКУ.

Начисление пени за несвоевременную оплату данной услуги не предусмотрено ни жилищным законодательством, ни типовым договором на управление.

ОСОБЕННОСТИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ В ТС И ЖСПК

Товарищества собственников и ЖСПК — это треть жилфонда страны. В извещениях потребителей, проживающих в таких домах, новой строки об оплате услуги по управлению не будет.

Права и взаимоотношения участников ТС (организации застройщиков) зафиксированы Уставом, в котором также прописаны обязанности ТС и ЖСПК по управлению общим имуществом, а полномочия на выбор исполнителей ЖКУ, на единообразие проведения эксплуатации общего имущества делегированы органам правления и его председателю. Расходы по управлению общим имуществом покрываются за счет членских и целевых взносов.



Исключение составляют дома, в которых назначен внешний управляющий — уполномоченное лицо. Происходит это в тех случаях, когда члены ТС не могут долго выбрать председателя или существующий председатель не прошел согласование в исполкоме.

По словам первого заместителя главы администрации Фрунзенского района Минска Дениса ДРАПЕЯ, во Фрунзенском районе находится почти треть всех товариществ собственников столицы — 616. Уполномоченное лицо назначено для 250 домов.

— Любой действующий председатель ТС или ЖСПК обязан организовать предоставление потребителям ЖКУ. С 2016 года мы проводили работу по заключению с председателями договоров о делегировании полномочий заказчика, — отмечает глава администрации. — Ныне действующее законодательство обязало нас пересмотреть их, и сегодня мы предлагаем ТС к заключению договоры, в соответствии с которыми государственный заказчик (ЖКХ в Минске) по поручению организации собственников обязуется обеспечить предоставление основных и дополнительных ЖКУ (за исключением услуг водо-, газо- и электроснабжения, водоотведения). Соответственно ТС обязуется их оплатить. Оплата этой услуги не вложена в жировку, а осуществляется за счет средств, которые должны быть определены общим собранием жильцов.

Связано это в первую очередь с тем, что некоторые функции, входящие в компетенцию управ-

ляющих жильем, большинство председателей, к сожалению, не смогут выполнить.

— Например, это касается определения исполнителя жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых на конкурсной основе. Чтобы организовать услугу по обращению с отходами, председатель обязан обладать большим пакетом знаний, плюс ко всему это подразумевает обучение процедурам закупок, регистрацию на специализированном портале, получение сертификатов, ключа доступа и т. п. Если председатель за 36 рублей сможет это все потянуть — отлично, — отметил Денис ДРАПЕЙ. — Но те, кто не могут это сделать, заключают соответствующие договоры с уполномоченным лицом.

КАДРОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ И МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

Создание института профессиональных управляющих — единственно возможный путь дальнейшего развития данной услуги. К такому мнению пришли все участники семинара. По словам председателя правления МАМН Вернера МЕРКЕЛЯ — инициатора создания центрального союза управляющих Германии, в который входят тысячи организаций, суммарно управляющих недвижимостью стоимостью около 1 триллиона евро, — управление жильем в Германии — высококвалифицированная работа, которая требует большого количества компетенций и постоянного профессионального роста. Управляющий должен иметь образование в сфере экономики недвижимости, профподготовку в области строительства и инженерных коммуникаций, обладать юридическими знаниями, быть немного коммерсантом, разбираться в бухгалтерии. В Германии на получение профессии уходит три года. Но даже после получения всех необходимых сертификатов управляющий должен ежегодно проходить курсы повышения квалификации, чтобы быть в курсе последних изменений в законодательстве.

Для Беларуси тема управления жильем относительно новая. В последние годы создано несколько специальностей, тесно связанных с вопросами эксплуатации жилфонда, но экономистов и управленцев в сфере ЖКХ не готовит ни одно высшее учебное заведение страны. Консультант отдела юридической работы и кадров МЖКХ Татьяна ПШОНКО выделила две про-

блемы, которые тормозят создание новой специальности: первая — нет специалистов, которые могли бы научить новых специалистов, вторая — нет сформированного заказа на подготовку таких специалистов. По ее словам, еще в 2018 году МЖКХ отправило в регионы предложение изучить потребность в кадрах по управлению общим имуществом и создать своеобразный реестр, на основе которого будет сформирован госзаказ для учреждений образования. Однако за два года от исполкомов не поступило ни одного предложения.

Но есть еще одна проблема, названная на семинаре, — после отработки по распределению в организациях ЖКХ остается только 2% молодых специалистов. А это уже требует совершенно иного комплексного решения.

По мнению исполнительного директора Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадия КАЛЁНОВА, ситуация, когда высококлассные специалисты после окончания вузов отбывают положенное на предприятиях ЖКХ, а после идут работать в банки и строительные корпорации, типична и для других стран. Чтобы избежать неудачного опыта, обучение должно быть узкоспециализированным, чтобы человек обладал компетенциями, позволяющими работать только в системе управления совместными домовладениями, уверен независимый эксперт.

— Базовым должно быть профтехобразование (95%), и только 5% специалистов для ЖКХ должны готовить высшие учебные заведения, — отметил он.

Свой взгляд у МАМН и на обучение управляющих.

— Объем профессионального обучения 3–5 дней недопустим. Логично было бы сначала готовить профессиональных управляющих, а уже после подвергать их процедуре профессиональной аттестации, — говорит Геннадий КАЛЕНОВ.

Схема, которую предлагают эксперты Международной ассоциации менеджмента недвижимости, предполагает поэтапное изменение существующих подходов.

А именно:

- направление заявки в Министерство образования от МЖКХ с указанием необходимого количества специалистов (а для этого нужна заявка от исполкомов и организаций);



Обучение должно быть узкоспециализированным, чтобы человек обладал компетенциями, позволяющими работать только в системе управления совместными домовладениями.

Базовым должно быть профтехобразование (95%), и только 5% специалистов для ЖКХ должны готовить высшие учебные заведения.



- утверждение образовательного стандарта специалиста по управлению общим имуществом совместного домовладения, разработка и утверждение учебного плана;

- пилотное обучение первой группы на базе колледжа;

- доработка образовательной программы учебного плана с учетом выявленных ошибок;

- увеличение количества учреждений профессионально-технического образования. Интегрирование колледжей и вуза, для того чтобы можно было получать высшее образование, экономя один год;

- создание ресурсного центра на базе одного из университетов для переподготовки и повышения квалификации преподавателей;

- создание программы повышения квалификации специалистов на базе Государственного центра «Жилком» и дальнейшая постоянная профессиональная аттестация специалистов.

Каждая страна идет по своему пути, прививая населению понятие собственности. В Беларуси процесс этот был постепенным, долго объясняющим, что собственность владельца жилья в многоквартирном доме выходит далеко за пределы квартиры и что управлять всем этим должны специалисты. Читая жировку, собственник должен понимать, что он платит за профессиональное управление, и быть уверен в безопасности проживания.