

Просто о сложных процессах по управлению общим имуществом совместного домовладения

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ —

деятельность, которая осуществляется в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения



Услуга по управлению общим имуществом включает:



создание благоприятных и безопасных условий для проживания потребителя;



надлежащее содержание общего имущества;



организацию семи основных (техническое обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, ТО лифта, обращение с ТКО, санитарное содержание вспомогательных помещений, теплоснабжение) и пяти дополнительных (проведение конкурсов по выбору исполнителей ЖКУ, согласование проектов и прочих документов, необходимых для выполнения работ по дому и т.п.) жилищно-коммунальных услуг;



определение исполнителей ЖКУ и по содержанию объектов внешнего благоустройства;



решение вопросов, связанных с желанием собственников улучшить комфорт (ремонт в подъезде, тепловая модернизация дома и др.);



контроль за качеством оказанных услуг;

решение претензионных вопросов граждан, защиту прав потребителей ЖКУ, представление их интересов, в том числе и в суде;

другие работы

Предоставляют услугу:



уполномоченное лицо, которое назначается исполком — на основании договора (услуга по управлению общим имуществом оплачивается собственниками жилья ежемесячно, плата зависит от общей площади принадлежащего собственнику жилья и нежилых помещений в доме)



юрлицо – ТС, ЖСПК — на основании Устава (расходы по управлению общим имуществом покрываются за счет членских и целевых взносов)



Пример. «Тепловая модернизация дома»

Уполномоченное лицо проводит общее собрание*



Собственники квалифицированным большинством принимают положительное решение о проведении тепловой модернизации в доме (определяют виды работ)



Уполномоченное лицо занимается организацией процесса от А до Я



Плюсы тепловой модернизации по Указу № 327:

- ▶ собственники оплачивают только 50% стоимости работ по тепловой модернизации в рассрочку на 10 лет (15 – отдельным категориям граждан) в белорусских рублях (50% оплачивает государство);
- ▶ не нужно брать кредит (как в других странах);
- ▶ не нужно самостоятельно заниматься поиском подрядчиков, исчезают риски в случаях хищения материалов, банкротства подрядчиков и других форс-мажорных обстоятельств;
- ▶ комплексная тепловая модернизация повышает комфортность проживания и позволяет экономить тепло



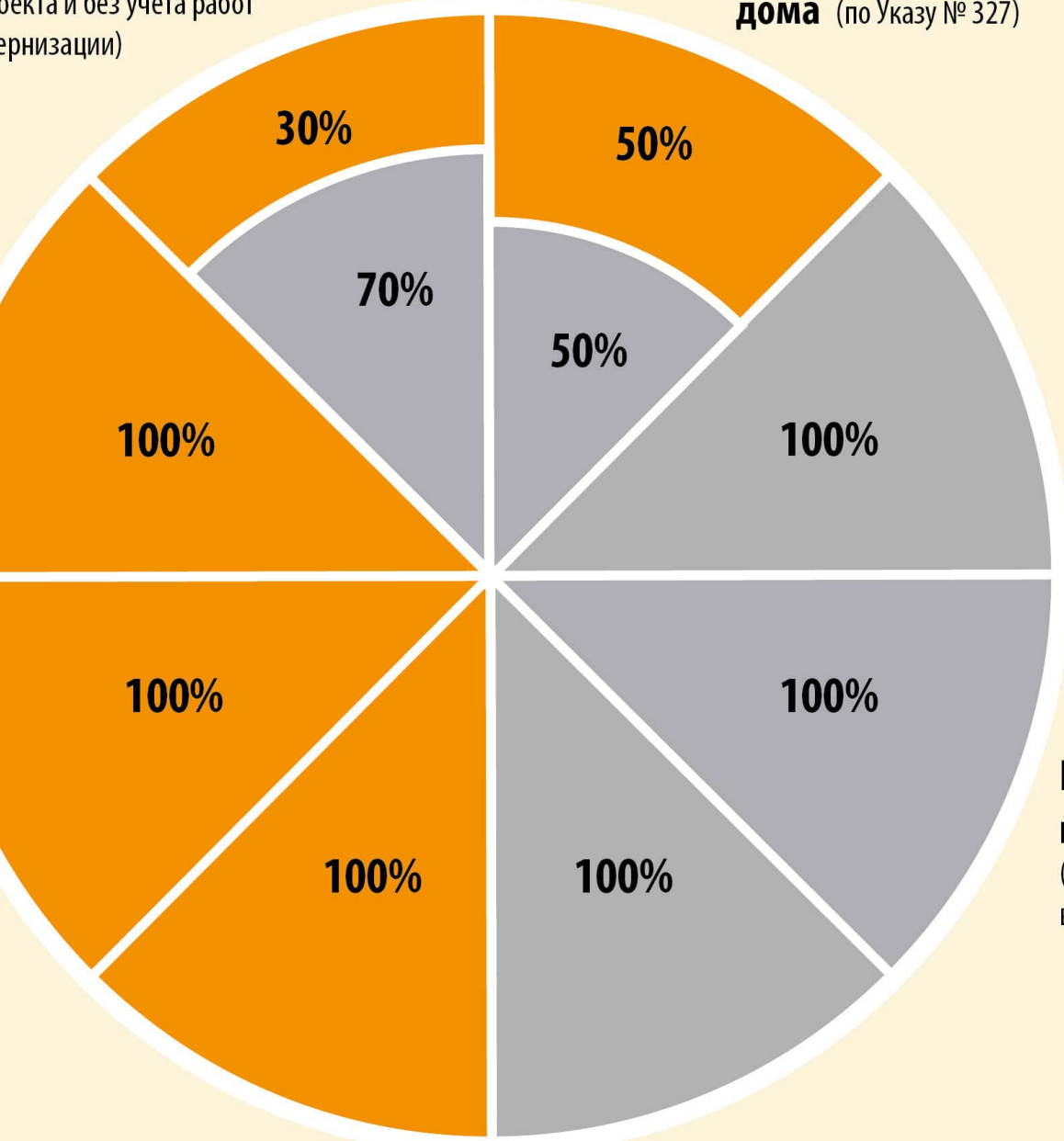
Содержание общего имущества и придомовой территории: за что платят собственники, а что — за счет бюджета?

Капитальный ремонт дома (в рамках проекта и без учета работ по тепломодернизации)

Тепловая модернизация дома (по Указу № 327)

Мелкие работы в квартирах: замена водопроводных труб, смесителей, умывальников и т.п.

Текущий ремонт подъезда, входной группы



Текущий ремонт дома (за исключением подъездов, входной группы)

Капитальный ремонт придомовой территории (за исключением находящейся в собственности юридических лиц)

Работы за счет собственников
Работы за счет бюджета

Управление общим имуществом совместного домовладения в других странах

Управление общим имуществом многоквартирного жилого дома в развитых странах как Европы, так и Азии является главной услугой вот уже более 70 лет. И везде это — отдельный, особый вид деятельности, который осуществляется на договорной основе и имеет свою стоимость.



Законодательством Германии, Австрии, Швейцарии, например, определено, что собственник многоквартирного дома несет за него полную ответственность и обязан организовать надлежащее управление, выбрав на конкурентной основе профессиональную компанию (частную или муниципальную), с которой заключается договор на управление.

Далее такая компания в интересах объединения собственников заключает от их имени договоры на оказание всех видов услуг, необходимых для данного многоквартирного дома. Управляющая компания отвечает и получает вознаграждение только за одну услугу — управление общим имуществом дома. Сервисные компании, занимающиеся техническим обслуживанием дома и лифтов, уборкой подъездов и т.п., отвечают и получают вознаграждение только за работы по договорам оказания услуг объединению собственников. Объединение собственников обязано вовремя оплачивать все выполненные работы, поэтому собственники переводят деньги своему объединению авансом, а не по факту, как в Беларуси. При этом правила (кто управляет, как выбирают, состав общего имущества и состав обязательных платежей) устанавливаются еще на этапе строительства дома и известны всем собственникам помещений заранее.



Портал коммунальной грамотности gkx.by

Плакаты разработаны в рамках проекта ГрВ-19018 «Разработка инструментов взаимодействия и межотраслевого сотрудничества для профессионального управления недвижимостью». Проект осуществляется при содействии Программы поддержки Беларуси (ППБ). Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBB Dortmund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ). Проект зарегистрирован Департаментом по гуманитарной деятельности, удостоверение №03-08/377 от 05.08.2020.

Международная ассоциация менеджмента недвижимости