***Об управлении общим имуществом***

**В соответствии со статьей 151. Способы управления общим имуществом совместного домовладения**

1. 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 случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, в порядке, установленном актами законодательства;

организацией застройщиков или товариществом собственников.

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

3. 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.

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.

По информации, предоставленной ЖКХ Заводского района г.Минска всего на обслуживании ЖКХ Заводского района находятся 992 жилых дома. Из них местные советы - 831, ТС и ЖПСК - 165 (ТС - 8, ЖСК – 157).

Всего в Заводском районе создано 20 ТС (34 ж.д.), из них на самообслуживании – 12 (26 ж.д.), а по 8-ми заключены договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг с ЖКХ.

Уполномоченным лицом по управлению общим имуществом ЖКХ назначено только по одному ТС и то лишь потому, что в настоящее время председатель отказался от своих полномочий, т.е. до выбора нового председателя. По ж.д. ЖСПК из 157 ж.д. ЖКХ является уполномоченным лицом на 116 жилых домах, и это в основном ж.д. 1975-1995 годов постройки.. По факту ЖКХ обеспечивает оказание основных жилищно-коммунальных услуг.

Прецедентов по управление новостройками без создания юридического лица еще не было. Дольщики, как правило, стремятся создать ТС и сами управлять построенным за свои деньги имуществом, тем более это в их интересах.

**В случае создания Товарищества собственников (ТС)**

Доходы товарищества собственников — это плата за техобслуживание по установленным государством тарифам и доходы от аренды, если общее имущество сдано в аренду. У каждого дома свои счета в банке (основной и депозитный), это отдельное предприятие, и с учетом общей площади ежемесячно собирается большая или меньшая сумма. Расходуются деньги тоже строго на целевые нужды каждого дома, Они идут на заработную плату персонала (теплотехник, сантехник, ответственный за электрохозяйство, уборщик подъездов, дворник, бухгалтер, председатель), обслуживание оборудования, всех видов сетей до запорной арматуры в квартирах, а также на инвентарь, канцелярские товары, оплату услуг банка.

Начисление жильцам оплаты за оказание основных жилищно-коммунальных услуг (техническое обслуживание ж.д., техническое обслуживание лифта, уборка мест общего пользования, обращение с ТКО, санитарная уборка вспомогательных помещений и др.) производится по тарифам, установленным законодательством. ТС вправе избрать подрядную организацию на выполнение работ по данным услугам на договорных условиях. Это может быть, как ЖЭУ, так и любая другая организация, либо нанять работников (РКУ и уборщика).

В случае создания ТС, если по результатам торгов договор будет заключен на меньшую сумму, чем начислено населению, оставшиеся денежные средства остаются в распоряжении ТС.

**В случае назначения уполномоченным лицом– ЖКХ.**

Денежные средства от внесения плательщиками жилищно-коммунальных услуг платы за капитальный ремонт **всего Заводского района** аккумулируются на одном расчетном счете (на сегодняшний день на обслуживании ЖКХ 992 ж.д.) и расходуются на капитальный ремонт всех жилых домов Заводского района согласно утвержденному перечню капитального ремонта жилых домов на текущий год.

Основная цель деятельности ЖКХ – получение прибыли, осуществление хозяйственной деятельности, направленной на обеспечение содержания и сохранности жилищного фонда удовлетворение потребностей в области оказания жилищно-коммунальных услуг, поэтому все услуги ЖКХ платные, в стоимость всех видов работ и услуг закладывается процент на содержание службы заказчика.

В случае если уполномоченное лицо – ЖКХ выбирает подрядные организации, все сэкономленные денежные средства являются *прибылью* ЖКХ.

***Об аккумулировании средств от внесения плательщиками жилищно-коммунальных услуг платы за капитальный ремонт***

**В случае создания ТС.**

ТС имеет право открыть специальный счет в банке для аккумулирования средств от внесения плательщиками жилищно-коммунальных услуг платы за капитальный ремонт. Счет депозитный. Банком будут начисляться проценты. ТС вправе распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению на производство ремонтных работ, входящих в перечень работ по капремонту.

**В случае уполномоченное лицо – ЖКХ.**

Денежные средства от внесения плательщиками жилищно-коммунальных услуг платы за капитальный ремонт **всего Заводского района** аккумулируются на одном расчетном счете (на сегодняшний день в на обслуживании ЖКХ 992 ж.д.) и расходуются на капитальный ремонт всех жилых домов Заводского района согласно утвержденному перечню капитального ремонта жилых домов на текущий год.

***О создании земельного участка для эксплуатации и обслуживания дома (в случае отсутствия ТС в ж.д.)***

У ЖКХ нет источника финансирования для проведения работ по отводу земельного участка и уплаты госпошлины за государственную регистрацию земельного участка. Определение источника финансирования может затянуться на длительный срок.Это касается и регистрации жилого дома.

В случае создания ТС данные виды работ осуществляются из вступительных взносов членов ТС, размер которых определяется общим собранием членов ТС.

***Обслуживание и содержание автостоянки открытого типа.***

Частью 31 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) установлено, что общим имуществом являются помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и **благоустройства** многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилого дома организации собственников, организации, имеющей в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

Согласно статье 274 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество.

Поскольку автостоянка построена за счет средств дольщиков на основании заключенных договоров долевого строительства, расположена на общем с многоквартирным домом земельном участке, представляет собой объект благоустройства – она (автостоянка) является общим имуществом совместного домовладения.

*В случае передачи жилого дома на* ***обслуживание уполномоченного лица*** плата за санитарное содержание, техническое обслуживание и электроснабжение (при его наличии), а также текущий ремонт будет осуществляться на основании заключенных с дольщиками договоров на оказание дополнительных услуг. При этом начисление платы будет осуществляться на основании стоимости фактических затрат обслуживающей организации (определяется уполномоченным лицом) на содержание автостоянки и распределяться между дольщиками пропорционально занимаемой площади жилого помещения, без учета наличия либо отсутствия транспортного средства, а также количества транспортных средств, находящихся во владении дольщика и членов его семьи.

*В случае* ***создания товарищества собственников*** *(ТС)*, члены ТС на общем собрании могут принять решение, которое в соответствии с абзацем 15 статьи 167 ЖК относится к исключительной компетенции общего собрания собственников, об отчуждении или передаче общего имущества совместного домовладения (мест на автостоянке) во владение и пользование одному или нескольким членам ТС, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов ТС. Таким образом, на общем собрании членов ТС может быть решен вопрос о закреплении парковочных мест за конкретными членами ТС и членами их семьи, а в дальнейшем, в случае выбытия члена ТС или отсутствия потребности члена ТС в парковочном месте, их перераспределить.

Принятие такого решения позволит снизить финансовую нагрузку по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и электроснабжению (при его наличии) автостоянки на тех дольщиков, кто не имеет во владении транспортного средства **либо не пользуется автостоянкой**, а также возложит обязанности по содержанию автостоянки на тех дольщиков и членов их семей, во владении которых находятся несколько транспортных средств.

Кроме того, на рассмотрение общего собрания могут быть вынесены вопросы по порядку пользования автостоянкой – установка шлагбаума, охрана транспортных средств и т.д.

***Сдача в аренду помещения ТС.***

***В случае создания ТС***

В соответствии со статьей 579 ГК Республики Беларусь право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

В случае создания ТС по решению общего собрания, принятому в соответствии с абзацем 15 статьи 167 ЖК, зарегистрированное в установленном порядке в собственность ТС нежилое помещение может быть сдано в аренду. Размер арендной платы может быть утвержден общим собранием (собранием уполномоченных) членов ТС.

Сдача в аренду помещения товарищество собственников (ПТС), а также иное использование общего имущества ТС, в том числе в целях размещения рекламы на основании заключенных договоров, а также использование частей общего имущества и закрепленной за ТС территории в целях извлечения дополнительных доходов (создание парковочных мест для велосипедов, сдача в аренду и др.) позволит рационально использовать находящееся в ведении товарищества собственников имущество.

Такое использование имущества ТС позволит обеспечить постоянное поступление денежных средств на счет ТС и позволит уменьшить или вовсе снять финансовую нагрузку на членов Товарищества по содержанию органов управления.