

## **Разъяснения по Указу Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 года № 535**

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь в связи с многочисленными обращениями граждан по вопросу нововведений в порядке оказания и начисления платы за некоторые основные жилищно-коммунальные услуги предлагает ознакомиться с официальными разъяснениями по данному вопросу.

С вступлением в силу с 1 января 2016 г. Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» (далее – Указ) изменился состав основных жилищно-коммунальных услуг.

Так, из состава работ по техническому обслуживанию жилого дома в отдельную услугу выделена уборка мест общего пользования и придомовой территории. Вместо услуги по пользованию лифтом появилась услуга по техническому обслуживанию лифта.

Помимо этого у граждан возникла обязанность возмещать расходы на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, а также электроэнергию, потребляемую на движение лифта.

Указом определен порядок начисления платы за эти услуги и порядок возмещения указанных расходов.

Плата за санитарное содержание мест общего пользования, дезинсекцию, дезинфекцию, дератизацию, в также возмещение расходов на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, техническое обслуживание лифта теперь зависят от общей площади принадлежащего потребителю и (или) занимаемого им жилого и (или) нежилого помещения. Такой подход обусловлен следующим.

В соответствии со статьей 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) совместное домовладение - правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.

Т.е. жилой дом, состоящий из двух и более жилых и (или) нежилых помещений, является совместным домовладением.

Право собственности наделяет своего носителя не только правами, но и обязанностями, и в соответствии со статьей 211 Гражданского кодекса Республики Беларусь именно собственник содержит принадлежащее ему имущество, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 252 Гражданского кодекса Республики Беларусь каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению.

Статьей 166 ЖК определено, что участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Справочно. В соответствии с пунктом 33 статьи 1 ЖК общее имущество - помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), 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 жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

Так как места общего пользования, а также лифт являются общим имуществом совместного домовладения, то и начисление платы за их обслуживание и уборку зависит от доли в праве общей собственности на это имущество.

Данный подход используется с 1999 года также при начислении платы за техническое обслуживание жилого дома.

Такой способ распределения расходов применяется также в Российской Федерации, Украине, Германии, Польше.

В соответствии с подпунктом 1.4 пункта 1 Указа расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на работу лифтов, возмещаются ежемесячно потребителями, исходя из количества граждан, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении, а по нежилым помещениям - в соответствии с критериями, определяемыми Советом Министров Республики Беларусь.

Нормами действующего Положения о порядке начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и использованием жилым помещением государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571, в отношении потребителей, проживающих на первых этажах и этажах, на которых расположена первая остановочная площадка лифта, а также детей до одного года предусмотрено освобождение от внесения платы за пользование лифтом. Данный подход будет учтен при корректировке данного постановления в целях реализации Указа.

В соответствии с подпунктом 1.7. пункта 1 Указа поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома, т.е. уборка придомовой территории, осуществляются за счет средств местных бюджетов базового уровня.

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов товариществам собственников, организациям застройщиков, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда, осуществляются ими самостоятельно за счет собственных средств.

Таким образом, в случае если земельный участок передан в аренду или для обслуживания товариществу собственников или организации застройщиков (ЖСПК), иной организации-собственнику (владельцу) объекта жилищного фонда осуществлять уборку данной территории они будут за счет собственных средств.