

**МІНІСТЭРСТВА
ЖЫЛЛЁВА-КАМУНАЛЬнай
ГАСПАДАРКІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

МЖКГ

вул. Берсана, 16, 220050, г. Мінск
тэл. +375 17 200 15 45, факс. +375 17 200 87 08

**МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

МЖКХ

ул. Берсона, 16, 220050, г. Минск
тел. +375 17 200 15 45, факс. +375 17 200 87 08

от .05.2021 № 06-18/
на № 01-11/4 (ЖКХ)

Направляется по СМДО

Администрация Фрунзенского
района г. Минска

О рассмотрении письма

Министерство жилищно-коммунального хозяйства на письмо Администрации Фрунзенского района г. Минска в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 968 «Вопросы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь», министерство не является государственным органом, уполномоченным на официальное толкование Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) и иных актов законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным по вопросам, затронутым в письме, высказать свое мнение, которое не является официальным толкованием законодательства.

Согласно статье 151 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) 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 по управлению общим имуществом совместного домовладения (далее – уполномоченное лицо), назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных ЖК, в порядке, установленном актами законодательства;

организацией застройщиков или товариществом собственников.

Иных способов управления общим имуществом законодательством не предусмотрено.

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

Согласно статье 16 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» сторонами по договору на управление общим имуществом совместного домовладения выступают уполномоченное лицо и **потребитель, являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещений, либо лицо, которому этим собственником или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения (далее – потребитель).**

В соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» **уполномоченным лицом является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства.**

Учитывая тот факт, что сторонами по договору на управление общим имуществом совместного домовладения выступают уполномоченное лицо и потребитель, плата за такую услугу вносится по регулируемым тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством, только в случае управления общим имуществом уполномоченным лицом.

При этом в настоящее время законодательство не содержит ограничений по привлечению сторонних организаций для оказания услуг **организации собственников (товарищества собственников, организации застройщиков) на договорной основе.** Оплата таких услуг осуществляется за счет собственных средств организации собственников.

Порядок исполнения договорных обязательств и их прекращения установлен ГК, самим договором, заключенным между сторонами.

Установление стоимости услуги (калькулирование) является волеизъявлением сторон по договору, заключенному между организациями в соответствии с нормами ГК.

Одновременно отмечаем, что согласно пункту 2 статьи 164 ЖК в уставе организации собственников указываются компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов, порядок возмещения убытков членами товарищества собственников.

Дополнительные и (или) членские взносы являются разновидностью сборов и платежей по общему имуществу, направленных на покрытие

затрат по эксплуатации имущества, обязанность уплаты которых установлена статьей 252 ГК и статьей 147 ЖК.

Вопросы по установлению размера обязательных платежей и взносов членов организации собственников относятся к исключительной компетенции общего собрания. Решение общего собрания, принятое в соответствии с законодательством, обязательно для выполнения всеми членами организации собственников. При этом заключения каких-либо договоров и дополнительных соглашений не требуется.

Таким образом, члены организации собственников, обязаны нести расходы по эксплуатации и содержанию общего имущества, в том числе нести расходы по оплате взносов, в размерах и порядке, определенном общим собранием.

Заместитель Министра

В.А.Смирнов