

При рассмотрении обращений граждан, проживающих в не обслуживаемом организациями ЖКХ жилищном фонде, выявляются факты нарушения действующего законодательства как по оплате основных, так и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, а именно с жильцов домов, проживающих в не обслуживаемом организациями ЖКХ жилищном фонде, взимается плата за дополнительные услуги без заключения договора на оказание этих услуг, в извещение о размере платы за жилищно-коммунальные услуги включаются затраты по оплате труда обслуживающего персонала, прочие затраты, которые должны включаться в себестоимость технического обслуживания жилищного фонда, дополнительные, целевые взносы и другие нарушения.

В целях исключения повторных обращений граждан, проживающих в не обслуживаемом организациями ЖКХ жилищном фонде, доводим до сведения и неукоснительного исполнения председателями правлений товариществ собственников (организаций застройщиков) следующую информацию.

1. По вопросу оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг разьясняем следующее.

Согласно Жилищному кодексу Республики Беларусь от 28.08.2012 (далее – Жилищный кодекс) плата за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые населению включает в себя плату за основные (*техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги*) и дополнительные жилищно-коммунальные услуги. При этом отказ граждан от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг не освобождает их от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги. Плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам **в соответствии с договорами** на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

Согласно ст. 166 Жилищного кодекса РБ в случае пользования участниками совместного домовладения дополнительными жилищно-коммунальными услугами решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения **вправе отказаться** от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

Дополнительные жилищно-коммунальные услуги могут быть оказаны гражданам и оплачены ими только после заключения договоров на оказание этих видов услуг. Понуждение к оказанию дополнительных услуг, а также включение дополнительных взносов в извещение о размере платы за жилищно-коммунальные услуги является нарушением действующего законодательства.

2. По вопросу внесения платы за жилищно-коммунальные услуги сообщаем, что форма извещения о размере платы за жилищно-коммунальные услуги утверждена приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 29 августа 2014г. № 17 и является единой для всех организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги.

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производится на основании положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014г. № 571. Согласно п.2 указанного положения плательщик жилищно-коммунальных услуг – собственник жилого и (или) нежилого помещения, наниматель, поднаниматель жилого помещения, арендатор жилого помещения, член организации застройщиков, дольщик, заключивший договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства.

3. По вопросу включения в извещение о размере платы за жилищно-коммунальные услуги графы «дополнительный взнос» поясняем следующее.

В соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь от 28 августа 2012г.

(далее – Жилищный кодекс) дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников для покрытия убытков организации застройщиков.

Так, в случае не возмещения платежами населения, полученными из местного бюджета субсидиями, другими источниками, такими как суммы начисленной арендной платы за сдаваемые в аренду нежилые помещения в жилых домах, а также в административных зданиях, если в них расположены жилые помещения, суммы перекрестного субсидирования по коммунальным услугам (если это имеет место), средства по договорам с организациями на участие в расходах по содержанию жилищного фонда, пеня, комиссионное вознаграждение за сбор жилищно-коммунальных платежей, проценты банка за размещение на депозитных счетах временно свободных средств (кроме процентов, поступающих на счет, предназначенный для аккумулирования отчислений нанимателей и собственников жилых помещений на капитальный ремонт жилого дома), затрат по оказанию жилищно-коммунальных услуг, общее собрание членов организации застройщиков в соответствии со своей компетенцией может принять решение о возмещении убытков за счет дополнительных взносов ее членов. Размер, состав и порядок внесения дополнительных взносов определяются уставом организации застройщиков.

При этом обращаем внимание, что в соответствии со статьей 203 Жилищного кодекса дополнительные взносы уплачиваются путем передачи денежных средств уполномоченному члену правления организации застройщиков или по желанию члена организации застройщиков путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

Общее собрание членов организации застройщиков имеет право решать вопросы, которые отнесены к исключительной компетенции правления организаций застройщиков.

Справочно. Статьей 188 Жилищного кодекса определена исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

Определение порядка начисления платы за жилищно-коммунальные услуги не входит в компетенцию общего собрания организации застройщиков.

В компетенцию собрания входит установление размера обязательных платежей и взносов членов организации застройщиков.

При этом решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов организации застройщиков, а также для граждан, проживающих в жилом доме этой организации, граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся ее членами.