

С 1 сентября текущего года плата за техническое обслуживание лифта будет исчисляться исходя из общей площади квартиры. Это предусмотрено Указом Президента Республики Беларусь от 24 декабря 2020 г. № 490 «Об установлении тарифов для населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на 2021 год». Тариф станет, как планируется, 0,0584 рубля за один квадратный метр, то есть, чем больше площадь квартиры, тем больше придется заплатить за техобслуживание лифта.

Также с 1 сентября также по новой схеме будут начислять плату за санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома (уборку подъездов) и за электроэнергию, которую потратили на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, за исключением лифта. За эти услуги, как и за техническое обслуживание лифта, будут взимать оплату исходя из общей площади квартиры, а не по количеству зарегистрированных в квартире человек. Заметим, что до 23 марта 2016 года эти услуги оплачивались в зависимости от общей площади квартир.

В соответствии с действующим законодательством (статьи 210 - 211 Гражданского кодекса Республики Беларусь) право собственности наделяет собственника не только правами владения, пользования и распоряжения имуществом, но и обязанностью по содержанию принадлежащего ему имущества.

В соответствии с общими подходами в жилищном законодательстве 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.

Многоэтажный жилой дом – совместное домовладение всех проживающих в нем собственников квартир. Крыша, подвал, лестницы, входная дверь, лампочки в подъезде, лифт, трубопроводы и прочие неделимые части многоэтажного дома – коллективная собственность, общее имущество, бремя содержания которого лежит на всех владельцах. Если бы квартира (приватизированная или приобретенная) могла существовать отдельно, то это была бы не квартира, а отдельно стоящая коробка с перегородками без крыши, фундамента и прочих элементов. Покупалось бы такое жилье? Сомнительно. Часто, именно наличие исправно работающего в многоэтажке лифта, чистого подъезда, металлической входной двери, утепленных стен и новых коммуникаций добавляет привлекательности и денежных бонусов квартире, выставленной на продажу. Поэтому, приобретая жилье в многоэтажке, не стоит ошибочно полагать, что собственность – это только то,

что находится за дверью квартиры, а лифт, осветительные приборы, лестничные марши, трубы в подвале «никто не приобретал и не приватизировал». Все это общая собственность, за которую придется нести ответственность каждому владельцу квартиры.

Поэтому вывод: гражданин, становясь собственником квартиры – автоматически становится и владельцем общей собственности. Организации, предоставляющие услуги ЖКХ, обслуживающие электросети, газовое оборудование, лифты, этим имуществом не владеют, они могут его только обслуживать и поддерживать в надлежащем состоянии, то есть предоставлять услуги подобного рода. Как за них платить? Правильно – пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество, так как стоимость обслуживания лифта, санитарного содержания вспомогательных помещений, зависит не столько от количества проживающих граждан, сколько от перечня и периодичности регламентных работ. Полагаем, что это справедливый принцип, означающий, что собственник трехкомнатной квартиры, владеющей большей долей в праве общей собственности, будет платить за обслуживание имущества больше, чем владелец однокомнатной.

Механизм распределения расходов по техническому обслуживанию лифта, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома и по электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, за исключением лифта, пропорционально площади также позволяет более справедливо взимать плату с собственников жилья совместных домовладений, в том числе с собственников, не проживающих в этих жилых помещениях (например, имеющих в собственности один и более объект недвижимости).