

Обоснование необходимости принятия
постановления Совета Министров Республики Беларусь
"О реализации Закона Республики Беларусь от 4 января 2021 г.
№ 78-З "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном
домовладении" (далее – проект постановления)

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Проект постановления подготовлен в целях реализации положений Закона Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-З "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении", а также выполнения плана мероприятий по выполнению поручений, изложенных в статье 6 Закона Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-З "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении", утвержденного заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Назаровым Ю.В., 10 марта 2021 г. № 3-1-2/229.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

На основании части третьей пункта 1, части второй пункта 3, части четвертой пункта 5 статьи 9, части второй пункта 4 статьи 15, частей первой и четвертой пункта 3 статьи 18, части второй пункта 2 статьи 19, части второй пункта 3 статьи 20 Закона реализация данных норм должна быть осуществлена Советом Министров Республики Беларусь.

Согласно статье 16 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З "О нормативных правовых актах" Совет Министров Республики Беларусь принимает решения в форме постановлений на основе и (или) во исполнение Конституции Республики Беларусь, иных законов, актов Президента Республики Беларусь, международных договоров и иных международно-правовых актов.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

3.1. в целях реализации части третьей пункта 1 статьи 9 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З "О совместном домовладении" в редакции Закона Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-З "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении" (далее – Закон) разработано Положение о порядке уплаты обязательных платежей в отношении общего имущества совместного домовладения в случае расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых

изолированных помещений.

Так, данным Положением устанавливается, что обязательные платежи уплачиваются участниками совместного домовладения ежемесячно пропорционально доле общей площади жилых и нежилых изолированных помещений, которые принадлежат (будут принадлежать) им на праве собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления), в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в капитальном строении.

Также в нем закрепляются порядок определения расходов по обязательным платежам, сроки и способ их оплаты (посредством автоматизированной информационной системы единого расчетного и информационного пространства).

3.2. в целях реализации части второй пункта 3 статьи 9 Закона разработано Положение о порядке заключения договоров на оказание коммунальных услуг, оказании коммунальных услуг, а также расчете и внесении платы за коммунальные услуги в отношении общего имущества совместного домовладения.

Данным Положением предлагается по аналогии с жилищным законодательством установить, что:

договоры на оказание коммунальных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются в интересах участников совместного домовладения в зависимости от выбранного способа управления общим имуществом совместного домовладения председателем правления товарищества собственников, участником совместного домовладения, уполномоченным общим собранием участников совместного домовладения, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом;

договоры на оказание услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), газо-, электро-, теплоснабжению, снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок заключаются напрямую с поставщиками таких услуг;

договоры на оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на конкурентной основе.

Кроме того, в Положении определяются расчет, сроки и способ внесения платы за коммунальные услуги в отношении общего имущества совместного домовладения.

3.3. в целях реализации части четвертой пункта 5 статьи 9 Закона разработан перечень дополнительных услуг (услуг, связанных

с обслуживанием общего имущества совместного домовладения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), которые могут оказываться дополнительно к коммунальным услугам).

К примеру, в качестве таких услуг могут быть: установка и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения, как снаружи, так и внутри капитального строения, установка и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств и др.

Следует отметить, что данный перечень предлагается оставить открытым, с целью недопущения установления ограничений прав участника совместного домовладения по выбору той или иной услуги в качестве дополнительной (при наличии необходимости).

В случае, если участник совместного домовладения не желает получать дополнительную услугу, то он вправе отказаться от ее получения и не оплачивать ее в соответствии с частью пятой пункта 5 статьи 9 Закона.

3.4. в целях реализации части первой пункта 3 статьи 18 Закона разработано Положение о порядке проведения местным исполнительным и распорядительным органом либо уполномоченной им организацией открытого конкурса по выбору уполномоченного лица (далее – Положение о конкурсе).

Положением о конкурсе определяется, кто может являться участником конкурса, закрепляются обязанности организатора конкурса, условия участия в конкурсе и порядок его проведения.

3.5. в целях реализации части четвертой пункта 3 статьи 18 Закона подготовлено Положение о порядке формирования и ведения государственного реестра организаций, которые могут выступать уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения (далее – Положение о реестре).

Предлагается установить, что государственный реестр организаций, которые могут выступать уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения (далее – реестр), будет вестись по территориальному принципу местным исполнительным и распорядительным органом за исключением поселкового и сельского исполнительного комитета и местной администрации района в городе (далее – местный исполнительный и распорядительный орган).

Справочно.

Возложение функции по созданию и ведению реестра на местный исполнительный и распорядительный орган обусловлено тем, что непосредственно местный исполнительный и распорядительный орган будет выбирать уполномоченное лицо из числа лиц, включенных в реестр, в случае, если открытый конкурс по выбору уполномоченного

лица будет признан несостоявшимся (часть третья пункта 3 статьи 18 Закона).

Кроме того, Положение о реестре представляет юридическому лицу, желающему оказывать услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения на той или иной территории, возможность подавать заявления для включения в реестр одновременно в несколько местных исполнительных и распорядительных органов.

Включение, внесение изменений в реестр, исключение из него предполагается осуществлять в рамках административной процедуры, осуществляемой местным исполнительным и распорядительным органом.

3.6. в целях реализации части второй пункта 3 статьи 20 Закона разработаны требования к содержанию бюллетеня для голосования на общем собрании участников совместного домовладения и на общем собрании членов товарищества собственников и порядку его заполнения.

3.7. проектом постановления вносятся изменения в следующие постановления Совета Министров Республики Беларусь:

3.7.1. от 17 февраля 2012 г. № 156 "Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь" (далее – постановление № 156):

3.7.2. пункты 3.30, 17.32 и 17.34 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением № 156 (далее – единый перечень), приводятся в соответствие с терминологией Закона (частью первой пункта 9 статьи 1 Закона введен термин "участники совместного домовладения"). Также в целях обеспечения полноты и эффективности правового регулирования уточняется, что волеизъявление участников совместного домовладения, необходимое для осуществления указанных административных процедур, в случае управления общим имуществом совместного домовладения через товарищество собственников может оформляться протоколом общего собрания членов товарищества собственников, а в случаях, указанных в подпунктах 1.1–1.3 пункта 1 статьи 13 Закона – протоколом общего собрания участников совместного домовладения;

глава 17 единого перечня дополняется пунктом 17.82, предусматривающим административную процедуру "включение в государственный реестр организаций, которые могут выступать уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, внесение изменений в реестр, исключение из реестра", поскольку в соответствии с Положением о реестре действия местного исполнительного и распорядительного органа по включению в данный реестр соответствующих организаций, внесение в него изменений и исключение из него этих организаций обладают признаками административной процедуры;

пункт 3.30¹ единого перечня подлежит корректировке с учетом нижеследующего.

Исходя из подпункта 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 2 марта 2021 г. № 76 "Об оформлении правоудостоверяющих документов" на основании технического паспорта и решения об определении назначения эксплуатируемого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места (далее – решение о назначении) будет осуществляться государственная регистрация создания эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и машино-мест, принадлежащих организациям, образованным в результате реорганизации организаций водопроводно-канализационного хозяйства, а также организациям, определенным принимающей стороной по объектам водопроводно-канализационного хозяйства в рамках совершенствования структуры управления водопроводно-канализационного хозяйства.

Принятие решения о назначении по таким объектам будет осуществляться исполнительными комитетами в соответствии с пунктом 3.30¹ единого перечня.

Справочно.

Проект постановления Правительства Республики Беларусь, устанавливающий компетенцию местных органов власти по принятию решений о назначении, находится на рассмотрении в Совете Министров Республики Беларусь.

Согласно данному пункту единого перечня одним из документов, необходимых для принятия решения о назначении, является заключение о надежности, несущей способности и устойчивости конструкции эксплуатируемого капитального строения – для объектов строительства первого – четвертого классов сложности.

В связи со сложностью, трудоемкостью и дороговизной процедуры получения указанными организациями заключения о надежности, несущей способности и устойчивости конструкции

эксплуатируемого капитального строения, изолированного помещения или машино-места (далее – заключение), что иногда даже сопоставимо со стоимостью самих таких объектов недвижимости, проектом постановления предлагается осуществлять процедуру принятия решения об определении назначения без представления заключения.;

в пункт 17.50 единого перечня вносятся правки редакционного характера.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – при подготовке проекта постановления проведен анализ законодательства Республики Беларусь, относящегося к предмету правового регулирования проекта, практики его применения, в результате которого противоречий нормативным правовым актам не выявлено;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения.

Необходимость в таком анализе отсутствует;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – проект постановления не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, – проект постановления не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь", – отсутствует.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта, – отсутствуют.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям

и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Реализация проекта постановления не потребует выделения дополнительных средств из республиканского и местных бюджетов.

Нормы проекта соответствуют социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений, – не проводилось.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

Принятие проекта постановления повлечет необходимость принятия правового акта Государственного комитета по имуществу устанавливающего:

примерную форму договора поручения (в соответствии с частью третьей пункта 3 Положения о конкурсе);

заявления на участие в конкурсе (абзац шестой пункта 4 Положения о конкурсе);

примерную форму соглашения о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения конкурса (абзац седьмой пункта 4 Положения о конкурсе).

Заместитель
Председателя комитета



Н.П.Бобер

30.04.2021