

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

4 января 2021 г. № 78-З

**Об изменении Закона Республики Беларусь
«О совместном домовладении»**

Принят Палатой представителей 10 декабря 2020 г.

Одобен Советом Республики 18 декабря 2020 г.

Статья 1. Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» изложить в новой редакции:

«ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

О совместном домовладении

Настоящий Закон определяет правовые и организационные основы совместного домовладения в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) и направлен на обеспечение эффективного использования общего имущества совместного домовладения.

**ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные термины, используемые в настоящем Законе,
и их определения**

1. Вступительный взнос – денежные средства, вносимые членом товарищества собственников в связи с приобретением членства в товариществе собственников и предназначенные для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников.

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

3. Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами.

4. Общее имущество совместного домовладения – помещения, расположенные за пределами объектов недвижимого имущества и предназначенные для обслуживания двух и более объектов недвижимого имущества в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), а также крыши, входные группы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, включая фасады, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более объекта недвижимого имущества и находящееся внутри или за пределами объектов недвижимого имущества, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, технические средства противопожарной защиты, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию нежилого капитального строения (здания, сооружения) и расположенные на земельном участке, предоставленном для его строительства и (или) обслуживания.

5. Объекты недвижимого имущества – изолированные помещения, в том числе жилые, машино-места, находящиеся в одном нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором образуется совместное домовладение.

6. Организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, – организация, которая по договору на управление общим имуществом совместного домовладения оказывает услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения.

7. Совместное домовладение – правоотношения собственников, обладателей иных вещных прав на объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), которые находятся (будут находиться) в государственной и (или) частной собственности двух и более лиц, а остальные части нежилого капитального строения (здания, сооружения) находятся (будут находиться) в общей долевой собственности.

8. Управление общим имуществом совместного домовладения – организация технического обслуживания нежилого капитального строения (здания, сооружения), технического обслуживания лифта, текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества совместного домовладения, реализации участниками совместного домовладения прав владения и пользования общим имуществом совместного домовладения, предоставления им коммунальных и (или) дополнительных услуг.

9. Участники совместного домовладения – собственники объектов недвижимого имущества, лица, обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества, лица, участвовавшие в финансировании строительства объектов недвижимого имущества, которым согласно представленным для государственной регистрации создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения) документам будет принадлежать право собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления на расположенные в этом нежилом капитальном строении (здании, сооружении) объекты недвижимого имущества.

При нахождении (поступлении) объектов недвижимого имущества в хозяйственном ведении либо оперативном управлении участниками совместного домовладения являются лица – обладатели таких прав, а не собственники.

10. Целевой взнос – денежные средства, вносимые членом товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им.

11. Членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления товарищества собственников, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников.

12. Эксплуатация общего имущества совместного домовладения – использование по назначению общего имущества совместного домовладения с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения.

Статья 2. Законодательство о совместном домовладении

Отношения по совместному домовладению в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон распространяет свое действие на нежилые капитальные строения (здания, сооружения) и расположенные в них жилые и нежилые изолированные помещения, машино-места.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на деятельность гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок.

3. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила в сфере отношений по совместному домовладению, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом.

Статья 4. Субъекты отношений по совместному домовладению

Субъектами отношений по совместному домовладению являются:
участники совместного домовладения;
товарищество собственников;
организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения;
уполномоченное лицо, назначаемое местным исполнительным и распорядительным органом в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Законом (далее – уполномоченное лицо);
иные лица, участвующие в отношениях по совместному домовладению.

Статья 5. Возникновение и прекращение совместного домовладения

1. Совместное домовладение возникает с момента:

1.1. создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения), в котором согласно представленным для государственной регистрации создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения) документам два и более объекта недвижимого имущества будут находиться в собственности двух или более лиц (далее, если не предусмотрено иное, – собственники);

1.2. возникновения права собственности на созданные в результате вычленения из нежилого капитального строения (здания, сооружения) объекты недвижимого имущества у двух или более собственников;

1.3. перехода права собственности на расположенные в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) объекты недвижимого имущества, в результате которого такие объекты недвижимого имущества поступят в собственность двух или более собственников.

2. Совместное домовладение прекращается в случаях:

2.1. возникновения (перехода) права собственности на все объекты недвижимого имущества у одного собственника;

2.2. гибели, уничтожения или прекращения существования всех объектов недвижимого имущества;

2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Статья 6. Права и обязанности участников совместного домовладения

1. Участники совместного домовладения имеют право:

1.1. владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им объектами недвижимого имущества без согласия на то других участников совместного домовладения;

1.2. принимать участие в выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения;

1.3. участвовать в управлении общим имуществом совместного домовладения;

1.4. инициировать проведение общего собрания участников совместного домовладения;

1.5. быть избранными в органы управления товарищества собственников и члены ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников;

1.6. получать сведения и документы, связанные с деятельностью по управлению общим имуществом совместного домовладения;

1.7. передавать право участия в управлении общим имуществом совместного домовладения представителю в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами;

1.8. вносить на рассмотрение общего собрания участников совместного домовладения предложения, заявления, жалобы;

1.9. осуществлять иные права в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства.

2. Участники совместного домовладения обязаны:

2.1. нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

2.2. выполнять решения общего собрания участников совместного домовладения;

2.3. проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

2.4. соблюдать требования законодательства о совместном домовладении и исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 7. Осуществление права собственности на общее имущество совместного домовладения

1. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом совместного домовладения осуществляются по соглашению участников совместного домовладения в пределах и порядке, установленных настоящим Законом.

2. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом совместного домовладения, не препятствуя пользованию этим имуществом другим участникам совместного домовладения. Участник совместного домовладения при необходимости обслуживания общего имущества совместного домовладения, находящегося внутри принадлежащих ему объектов недвижимого имущества, обязан обеспечить доступ к нему. При этом у других участников совместного домовладения отсутствует обязанность производить плату этому участнику совместного домовладения за предоставление доступа к общему имуществу совместного домовладения.

3. Уменьшение размера, в том числе в результате отчуждения общего имущества совместного домовладения, или увеличение размера общего имущества совместного домовладения (далее, если не предусмотрено иное, – изменение размера общего имущества совместного домовладения), передача общего имущества совместного домовладения во владение и (или) пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, производятся по решению общего собрания участников совместного домовладения, принятому единогласно всеми участниками совместного домовладения.

4. Рассмотрение общим собранием участников совместного домовладения вопроса об увеличении размера общего имущества совместного домовладения в связи с разделом объекта недвижимого имущества осуществляется с одновременным решением им вопроса об установлении порядка несения расходов, приходящихся на образованное общее имущество совместного домовладения.

5. В случае, если для принятия решения об изменении размера общего имущества совместного домовладения участнику совместного домовладения в соответствии с законодательством либо учредительным документом требуется получение каких-либо

согласий (согласований), такие согласия (согласования) должны быть получены им в установленном порядке до выражения им волеизъявления по вопросу изменения размера общего имущества совместного домовладения.

Статья 8. Доля собственника объекта недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения и количество голосов участника совместного домовладения

1. Доля собственника объекта недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) ему на праве собственности, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), за исключением случая, предусмотренного частью второй пункта 4 статьи 23 настоящего Закона.

Доля собственника объекта недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения не подлежит государственной регистрации, не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на них к другим лицам переходит исключительно вместе с ним.

Не допускается отчуждение доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, а также совершение с ней иных действий, влекущих передачу этой доли отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

2. Собственник объекта недвижимого имущества на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Количество голосов участника совместного домовладения, которому принадлежит (будет принадлежать) объект недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, на общем собрании участников совместного домовладения соответствует количеству голосов собственника этого объекта недвижимого имущества.

В случае, если объекты недвижимого имущества, находящиеся (поступающие) в собственности одного лица, принадлежат (будут принадлежать) нескольким участникам совместного домовладения на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, количество принадлежащих собственнику объектов недвижимого имущества голосов на общем собрании участников совместного домовладения распределяется между такими участниками совместного домовладения соразмерно общей площади объектов недвижимого имущества, которые принадлежат (будут принадлежать) им на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

3. Расчет долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения и определение количества приходящихся на них голосов участников совместного домовладения осуществляются на первом общем собрании участников совместного домовладения.

В случае изменения количества объектов недвижимого имущества и (или) их площади, площади нежилого капитального строения (здания, сооружения), в котором возникли отношения по совместному домовладению, а также в случае изменения количества участников совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения осуществляется перерасчет размера долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения и количества голосов участников совместного домовладения.

Сведения об изменении количества объектов недвижимого имущества и (или) их площади, площади нежилого капитального строения (здания, сооружения), в котором возникли отношения по совместному домовладению, количества участников совместного домовладения представляются общему собранию участников совместного домовладения участниками совместного домовладения, чьи действия привели к такому изменению.

Выписка из решения общего собрания участников совместного домовладения с указанием размера долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения и количества голосов участников совместного домовладения в случаях, предусмотренных частями первой и второй настоящего пункта, размещается в течение пятнадцати календарных дней со дня проведения общего собрания участников совместного домовладения на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению. Соответствующая информация может доводиться до участников совместного домовладения также иными доступными способами, предусмотренными решением общего собрания участников совместного домовладения.

4. Споры, возникающие при определении долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения и количества голосов участников совместного домовладения, рассматриваются в судебном порядке.

Статья 9. Расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных и дополнительных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения

1. Расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, а также по выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случае управления общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения (далее, если не предусмотрено иное, – обязательные платежи), несут участники совместного домовладения.

Обязательные платежи уплачиваются участниками совместного домовладения пропорционально доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) им на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения установлен иной порядок распределения обязательных платежей, а также случая расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений.

В случае расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений обязательные платежи в отношении общего имущества совместного домовладения уплачиваются в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Неиспользование участниками совместного домовладения принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения не являются основаниями для освобождения их полностью или частично от участия в уплате обязательных платежей.

3. 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.

Вопросы, связанные с заключением лицами, указанными в части первой настоящего пункта, договоров на оказание коммунальных услуг, оказанием коммунальных услуг, а также с расчетом и внесением платы за коммунальные услуги в отношении общего

имущества совместного домовладения, регулируются Советом Министров Республики Беларусь.

4. При отчуждении объектов недвижимого имущества сохраняется установленный порядок распределения обязательных платежей, если законодательными актами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь и (или) общим собранием участников совместного домовладения не будет установлено иное.

5. Договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются с каждым участником совместного домовладения, заинтересованным в оказании соответствующей услуги.

В случае принятия на общем собрании участников совместного домовладения решения об оказании участникам совместного домовладения дополнительных услуг решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между участниками совместного домовладения расходов по их оплате.

В случае, предусмотренном частью второй настоящего пункта, договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения могут заключаться в интересах участников совместного домовладения в зависимости от выбранного способа управления общим имуществом совместного домовладения лицами, указанными в части первой пункта 3 настоящей статьи.

Перечень дополнительных услуг устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Любой участник совместного домовладения вправе отказаться от получения дополнительных услуг и не оплачивать их.

Статья 10. Гарантии участникам совместного домовладения

Участникам совместного домовладения гарантируется право на получение сведений и документов, связанных с деятельностью по управлению общим имуществом совместного домовладения (договоры, устав товарищества собственников, протоколы, расчеты расходов, акты проверки деятельности товарищества собственников, заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников и другие), с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации.

Статья 11. Ответственность субъектов отношений по совместному домовладению

Субъекты отношений по совместному домовладению, нарушившие требования настоящего Закона, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

Статья 12. Информирование местных исполнительных и распорядительных органов о возникновении совместного домовладения

Информация о нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), в которых возникли отношения по совместному домовладению, направляется в местные исполнительные и распорядительные органы территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в течение пяти рабочих дней со дня совершения одного из следующих регистрационных действий:

государственной регистрации создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения), в котором согласно представленным для государственной регистрации документам расположенные в нем объекты недвижимого имущества будут принадлежать на праве собственности двум или более лицам;

государственной регистрации возникновения права собственности на созданные в результате вычленения из нежилого капитального строения (здания, сооружения) объекты недвижимого имущества у двух или более собственников;

государственной регистрации перехода права собственности на расположенные в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) объекты недвижимого имущества, в результате которого такие объекты недвижимого имущества поступят в собственность двух или более собственников.

ГЛАВА 2

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Статья 13. Способы управления общим имуществом совместного домовладения

1. Управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:

- 1.1. непосредственно участниками совместного домовладения;
- 1.2. организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения;
- 1.3. уполномоченным лицом;
- 1.4. товариществом собственников;
- 1.5. иным способом, предусмотренным законодательными актами.

2. Управление общим имуществом совместного домовладения в одном нежилом капитальном строении (здании, сооружении) может осуществляться только одним из предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи способом, за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения принято решение о ликвидации товарищества собственников и выборе иного способа управления общим имуществом совместного домовладения до момента ликвидации этого товарищества собственников.

Общим имуществом совместного домовладения может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, либо одно уполномоченное лицо, либо одно товарищество собственников, если иное не установлено частью первой настоящего пункта или Президентом Республики Беларусь.

3. Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом осуществляется после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Статья 14. Выбор и изменение способа управления общим имуществом совместного домовладения

1. Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом совместного домовладения, указанных в подпунктах 1.1, 1.2 и 1.4 пункта 1 статьи 13 настоящего Закона, принимается на общем собрании участников совместного домовладения в течение шести месяцев с момента возникновения совместного домовладения.

2. Способ управления общим имуществом совместного домовладения может быть изменен в любое время по решению общего собрания участников совместного домовладения, принятому в порядке, установленном настоящим Законом для выбора соответствующего способа управления общим имуществом совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного частью второй настоящего пункта.

В случае, если при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) в результате перехода права собственности на них поступили в собственность более пятнадцати собственников, решение об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято участниками совместного домовладения в течение шести месяцев с момента совершения регистрационного действия, в результате которого объекты недвижимого имущества поступили в собственность более пятнадцати собственников.

В случае принятия общим собранием участников совместного домовладения решения об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников, если на этом общем собрании не был выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения, решение о выборе иного способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято общим собранием участников совместного домовладения в течение шести месяцев со дня принятия решения об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников.

В зависимости от способа управления общим имуществом совместного домовладения председатель правления товарищества собственников, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, о принятом решении об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников в течение пятнадцати календарных дней со дня его принятия должны уведомить местный исполнительный и распорядительный орган.

3. В случаях, предусмотренных пунктом 1 и частями первой–третьей пункта 2 настоящей статьи, председатель правления товарищества собственников, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, обязаны уведомить местный исполнительный и распорядительный орган о выбранном способе управления в течение пятнадцати календарных дней со дня соответственно:

- 3.1. создания товарищества собственников;
- 3.2. заключения договора о совместном домовладении;
- 3.3. заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Статья 15. Управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения

1. Управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если объекты недвижимого имущества находятся в собственности не более пятнадцати лиц. При этом участниками совместного домовладения может быть выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения.

2. Решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения принимается на общем собрании участников совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

3. Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу, предусмотренному пунктом 2 настоящей статьи, считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

4. При принятии решения об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении в простой письменной форме.

Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Отказ от заключения договора о совместном домовладении не освобождает участника совместного домовладения от возмещения расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, внесения платы за фактически оказанные коммунальные услуги.

В случае отказа участника совместного домовладения заключить договор о совместном домовладении иные участники совместного домовладения вправе заявить в суд требование о понуждении его заключить такой договор.

Статья 16. Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения

1. Решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, принимается на общем собрании участников совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

2. Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу, предусмотренному пунктом 1 настоящей статьи, считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

3. Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

4. Руководитель организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, и его заместители должны иметь высшее образование, либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоить содержание образовательной программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

Статья 17. Участие местного исполнительного и распорядительного органа в выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения

1. Местный исполнительный и распорядительный орган инициирует проведение общего собрания участников совместного домовладения по вопросам:

1.1. выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения в случае, если участниками совместного домовладения в сроки, предусмотренные пунктом 1 и частями второй и третьей пункта 2 статьи 14 настоящего Закона, не принято решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения;

1.2. изменения способа управления общим имуществом совместного домовладения в случае, если в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов.

2. Если в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, решение о выборе либо об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения

участниками совместного домовладения на этом собрании не было принято, на общее собрание участников совместного домовладения, на котором рассматривался такой вопрос, выносятся вопросы о выборе участника совместного домовладения, уполномоченного на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения с уполномоченным лицом, которое будет назначено местным исполнительным и распорядительным органом.

3. В случае неполучения информации о выбранном способе управления общим имуществом совместного домовладения в соответствии с пунктом 3 статьи 14 настоящего Закона по истечении восьми месяцев со дня возникновения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) отношений по совместному домовладению или принятия общим собранием участников совместного домовладения решения об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения, если на этом собрании не был выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения, либо о ликвидации товарищества собственников местный исполнительный и распорядительный орган обязан запросить такую информацию у лиц, указанных в пункте 3 статьи 14 настоящего Закона, а при ликвидации товарищества собственников либо в случае отсутствия у местного исполнительного и распорядительного органа сведений об этих лицах – не менее чем у двух участников совместного домовладения.

Ответ на запрос, предусмотренный частью первой настоящего пункта, должен быть направлен местному исполнительному и распорядительному органу не позднее пятнадцати календарных дней со дня получения такого запроса с приложением копии документа, подтверждающего выбор способа управления общим имуществом совместного домовладения (в случае его наличия).

В случае непоступления в местный исполнительный и распорядительный орган копии документа, подтверждающего выбор способа управления общим имуществом совместного домовладения, местный исполнительный и распорядительный орган запрашивает сведения, подтверждающие эту информацию, у государственных органов, иных организаций, располагающих такой информацией, которые должны направить ответ на запрос не позднее пятнадцати календарных дней со дня получения такого запроса.

При выявлении местным исполнительным и распорядительным органом факта неисполнения участниками совместного домовладения обязанности по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения либо неполучении ответов на запросы в срок, установленный частями второй и третьей настоящего пункта, или выявления факта необеспечения сохранности и эксплуатации общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, местный исполнительный и распорядительный орган в течение одного месяца с момента выявления таких фактов либо истечения срока для представления информации по запросу принимает решение о проведении общего собрания участников совместного домовладения по вопросам, предусмотренным пунктами 1 и 2 настоящей статьи, устанавливающее дату, место и время проведения общего собрания участников совместного домовладения, повестку дня.

4. Не позднее одного месяца со дня принятия решения о проведении общего собрания участников совместного домовладения по вопросам, предусмотренным пунктами 1 и 2 настоящей статьи, местный исполнительный и распорядительный орган обеспечивает организацию и проведение общего собрания участников совместного домовладения в порядке, установленном статьей 20 настоящего Закона, с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

5. Общее собрание участников совместного домовладения в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее двух участников совместного домовладения.

Решения по вопросам повестки дня в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за них проголосовали не менее половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обладающих более чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Статья 18. Назначение уполномоченного лица и управление им общим имуществом совместного домовладения

1. В случае, если по вопросам, предусмотренным пунктом 1 статьи 17 настоящего Закона, общее собрание участников совместного домовладения не состоялось либо не являлось правомочным (не имело кворума) или если участниками совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения не было принято решение по вопросам, предусмотренным пунктом 1 статьи 17 настоящего Закона, местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо.

2. Уполномоченным лицом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения. Руководитель организации, назначаемой уполномоченным лицом, и его заместители должны иметь высшее образование, либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоить содержание образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

3. Местный исполнительный и распорядительный орган либо уполномоченная им организация проводят открытый конкурс по выбору уполномоченного лица в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение одного месяца со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью первой настоящего пункта, назначает уполномоченное лицо и уведомляет об этом участников совместного домовладения путем размещения выписки из решения местного исполнительного и распорядительного органа в открытом доступе на своем официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет. Выписка из указанного решения местного исполнительного и распорядительного органа также размещается местным исполнительным и распорядительным органом на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению.

В случае, если открытый конкурс не состоялся, местный исполнительный и распорядительный орган в течение одного месяца назначает уполномоченное лицо из числа лиц, включенных в государственный реестр организаций, которые могут выступать уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, и размещает выписку из решения местного исполнительного и распорядительного органа способами, предусмотренными частью второй настоящего пункта.

Порядок формирования и ведения реестра, указанного в части третьей настоящего пункта, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 19. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченным лицом

1. В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется организацией, управляющей общим имуществом совместного

домовладения, либо уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, заключает с ними договор на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения.

При отказе участника совместного домовладения, уполномоченного общим собранием участников совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Если участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения с организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченным лицом, выбран не был:

организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, заключает такой договор с каждым участником совместного домовладения;

уполномоченное лицо не позднее одного месяца со дня его назначения инициирует проведение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу выбора участника совместного домовладения, уполномоченного на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения, либо заключает такой договор с каждым участником совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения в случае, предусмотренном абзацем третьим части третьей настоящего пункта, является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее двух участников совместного домовладения. Решение по вопросу повестки дня считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обладающих более чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Если в случае, предусмотренном абзацем третьим части третьей настоящего пункта, общее собрание участников совместного домовладения не состоялось либо не являлось правомочным (не имело кворума) или если участниками совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения не было принято решение по вопросу повестки дня либо участники совместного домовладения отказались от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении каждого участника совместного домовладения заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.

Отказ участника совместного домовладения от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения с организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченным лицом не освобождает участника совместного домовладения от уплаты обязательных платежей.

2. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является возмездным, бессрочным и заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

3. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения должен быть доступен для ознакомления всем участникам совместного домовладения, для чего его копия размещается на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению, либо соответствующая информация доводится до участников совместного домовладения иным доступным способом, предусмотренным решением общего собрания участников совместного домовладения.

4. Участники совместного домовладения при заключении договора на управление общим имуществом совместного домовладения обязаны передать организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, или уполномоченному лицу техническую и иную имеющуюся документацию, необходимую для управления общим имуществом совместного домовладения.

5. Если иное не установлено договором на управление общим имуществом совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо ежегодно до 31 марта текущего года представляют участникам совместного домовладения письменный отчет об исполнении договора на управление общим имуществом совместного домовладения за предыдущий год и план управления общим имуществом совместного домовладения на текущий год путем размещения их на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению, либо иным доступным способом, предусмотренным договором на управление общим имуществом совместного домовладения.

6. При расторжении, а также при отказе от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, или уполномоченное лицо обязаны передать техническую и иную имеющуюся документацию, необходимую для управления общим имуществом совместного домовладения, участнику совместного домовладения, уполномоченному общим собранием участников совместного домовладения, в срок, предусмотренный договором на управление общим имуществом совместного домовладения.

Статья 20. Общее собрание участников совместного домовладения

1. Решения участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения принимаются на общем собрании участников совместного домовладения, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

При необходимости решение общего собрания участников совместного домовладения может приниматься на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса.

2. Общее собрание участников совместного домовладения созывается по мере необходимости.

Общие собрания участников совместного домовладения созываются участником совместного домовладения, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицом, местным исполнительным и распорядительным органом (далее для целей настоящей статьи – инициатор).

Уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения, за исключением общего собрания участников совместного домовладения, проводимого в форме письменного опроса, размещается инициатором на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению, либо направляется каждому участнику совместного домовладения в порядке, установленном решением общего собрания участников совместного домовладения. Если инициатором является местный исполнительный и распорядительный орган, уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения размещается также на его официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет. В уведомлении о проведении общего собрания участников совместного домовладения указываются инициатор, дата, место и время проведения общего собрания участников совместного домовладения, повестка дня.

Уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения должно быть размещено (направлено) не позднее десяти календарных дней до даты его проведения. Решением общего собрания участников совместного домовладения может

быть предусмотрен иной срок размещения (направления) уведомления, за исключением уведомления о проведении общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

Общим собранием участников совместного домовладения, за исключением общего собрания участников совместного домовладения, проводимого в форме письменного опроса, избирается председатель собрания, который ведет собрание, а также из числа участников совместного домовладения – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

3. При проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса каждому участнику совместного домовладения инициатором направляется бюллетень для голосования в порядке, установленном общим собранием участников совместного домовладения.

Требования к содержанию бюллетеня и порядку его заполнения устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь.

Бюллетени хранятся в течение пяти лет со дня проведения общего собрания участников совместного домовладения.

4. Общее собрание участников совместного домовладения является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности более чем половиной голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, определенным в соответствии с пунктом 2 статьи 8 настоящего Закона.

Если участник совместного домовладения не может лично присутствовать на общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам, предусмотренным повесткой дня, либо принять участие в общем собрании участников совместного домовладения через своего представителя, действующего на основании доверенности. Заявления, полученные до проведения общего собрания участников совместного домовладения, учитываются при подсчете кворума.

Решения общего собрания участников совместного домовладения считаются принятыми, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за них проголосовали не менее половины участников совместного домовладения, принявших участие в этом общем собрании, обладающих более чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, за исключением случаев, когда настоящим Законом установлен иной порядок принятия решений.

5. Результаты голосования участников совместного домовладения отражаются в протоколе общего собрания участников совместного домовладения.

Протокол общего собрания участников совместного домовладения, за исключением протокола, предусмотренного частью третьей настоящего пункта, в течение трех рабочих дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения оформляется секретарем собрания и подписывается председателем и секретарем собрания.

При проведении общего собрания участников совместного домовладения путем письменного опроса инициатор не ранее чем через пятнадцать календарных дней после даты окончания голосования проводит подсчет голосов, оформляет и подписывает протокол об итогах голосования.

Протоколы общего собрания участников совместного домовладения хранятся постоянно.

6. К компетенции общего собрания участников совместного домовладения относится принятие решений:

- о выборе (изменении) способа управления общим имуществом совместного домовладения;

- о реорганизации или ликвидации товарищества собственников;

об изменении размера общего имущества совместного домовладения;
о передаче общего имущества совместного домовладения во владение и (или) пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения;

об определении места хранения протоколов общего собрания участников совместного домовладения, иных документов, связанных с управлением общим имуществом совместного домовладения;

по иным вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения.

Вопросы, предусмотренные абзацами вторым–пятым части первой настоящего пункта, не могут быть переданы на решение организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченному лицу, либо органам управления товарищества собственников (правлению товарищества собственников, председателю правления товарищества собственников), либо одному из участников совместного домовладения при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения. Иные вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания участников совместного домовладения, могут быть переданы на решение организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченному лицу, либо одному из участников совместного домовладения при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения или относиться к компетенции правления товарищества собственников либо председателя правления товарищества собственников в соответствии с уставом товарищества собственников.

7. Решения общего собрания участников совместного домовладения доводятся до сведения участников совместного домовладения путем размещения выписки из протокола на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению, либо иным доступным способом, предусмотренным решением общего собрания участников совместного домовладения, не позднее пяти рабочих дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения, а при проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

8. Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, являются обязательными для всех участников совместного домовладения, в том числе участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании, либо голосовавших против, либо воздержавшихся от голосования.

9. В случае управления общим имуществом совместного домовладения товариществом собственников общим собранием участников совместного домовладения является общее собрание членов товарищества собственников.

10. Решения общего собрания участников совместного домовладения могут быть обжалованы в судебном порядке.

Статья 21. Участие арендаторов (ссудополучателей) объектов недвижимого имущества в управлении общим имуществом совместного домовладения

Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам аренды (безвозмездного пользования), могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения с правом совещательного голоса.

ГЛАВА 3

СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

Статья 22. Общие положения о создании и деятельности товарищества собственников

1. Товарищество собственников создается и действует в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников.

2. Примерная форма устава товарищества собственников устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

3. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет.

Товарищество собственников считается созданным с даты его государственной регистрации.

Товарищество собственников создается без ограничения срока его деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества собственников.

Статья 23. Создание товарищества собственников

1. Решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения.

Инициировать созыв общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, а также подготовить его устав могут:

участники совместного домовладения;

местный исполнительный и распорядительный орган.

2. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу о создании товарищества собственников является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее двух третей участников совместного домовладения от их общего количества, обладающих в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 17 настоящего Закона.

3. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в этом собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 17 настоящего Закона.

4. Товарищество собственников может быть создано на базе нескольких нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), объекты недвижимого имущества в которых принадлежат (будут принадлежать) не менее чем двум собственникам, если такие нежилые капитальные строения (здания, сооружения) расположены на одном земельном участке либо на смежных земельных участках.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, доля собственника объекта недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) ему на праве собственности, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), на базе которых создано товарищество собственников.

Статья 24. Имущество товарищества собственников

1. Имущество товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его

членов, доходов от деятельности товарищества собственников и иных источников, не запрещенных законодательством.

2. Доходы, полученные товариществом собственников, не могут распределяться между его членами и используются на цели, определенные уставом товарищества собственников.

Статья 25. Устав товарищества собственников

1. Учредительным документом товарищества собственников является его устав, утверждаемый общим собранием участников совместного домовладения, на котором принято решение о создании товарищества собственников.

2. В уставе товарищества собственников указываются:

2.1. наименование товарищества собственников;

2.2. место нахождения товарищества собственников;

2.3. предмет и цели деятельности товарищества собственников;

2.4. права и обязанности товарищества собственников, а также его членов;

2.5. состав органов управления товарищества собственников, порядок их избрания, компетенция органов управления товарищества собственников и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов, а также порядок прекращения их полномочий;

2.6. порядок осуществления внутреннего контроля финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, порядок избрания членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, их компетенция, порядок принятия ревизионной комиссией (ревизором) товарищества собственников решений, а также порядок прекращения их полномочий;

2.7. обязанности товарищества собственников обеспечивать сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдать обязательные для соблюдения требования технических нормативных правовых актов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения;

2.8. обязанность товарищества собственников соблюдать интересы его членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения;

2.9. порядок рассмотрения споров между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, организациями;

2.10. порядок реорганизации и ликвидации товарищества собственников;

2.11. место хранения документов товарищества собственников;

2.12. порядок утверждения правил внутреннего трудового распорядка товарищества собственников, порядка премирования работников товарищества собственников и иных локальных правовых актов;

2.13. иные положения, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 26. Органы управления товарищества собственников

1. Управление в товариществе собственников осуществляется в соответствии с настоящим Законом и уставом товарищества собственников.

2. Органами управления товарищества собственников являются:

2.1. общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;

2.2. правление товарищества собственников;

2.3. председатель правления товарищества собственников.

**Статья 27. Общее собрание (собрание уполномоченных)
членов товарищества собственников**

1. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов.

Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов товарищества собственников.

Уполномоченные члены товарищества собственников (далее – уполномоченные) избираются из числа членов товарищества собственников на общем собрании членов товарищества собственников, в котором приняли участие не менее половины членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников. Количество членов товарищества собственников, интересы которых представляет уполномоченный, определяется уставом товарищества собственников.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов товарищества собственников нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае прекращения его членства в товариществе собственников, отказа от своих полномочий, в иных случаях, предусмотренных уставом товарищества собственников.

2. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, определенным в соответствии с пунктом 2 статьи 8 настоящего Закона. Уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников обладает количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

3. Общее собрание членов товарищества собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации, ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников.

Решение по вопросам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, считается принятым, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников за него проголосовали не менее двух третей членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников, принявших участие в этом собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников, принявшим участие в общем собрании членов товарищества собственников.

Решение общего собрания членов товарищества собственников по вопросам изменения размера общего имущества совместного домовладения, передачи общего имущества совместного домовладения во владение и (или) пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников, принимается единогласно всеми членами товарищества собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников по иным вопросам является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества собственников, обладающие в совокупности более чем половиной голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников. Решения общего собрания членов товарищества собственников по таким вопросам считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников за них проголосовали не менее половины членов товарищества собственников, принявших

участие в общем собрании членов товарищества собственников, обладающих более чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в этом собрании.

4. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов товарищества собственников (уполномоченных) – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

5. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников, в том числе членов товарищества собственников, не принявших участия в голосовании, либо голосовавших против, либо воздержавшихся от голосования.

6. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год до 31 марта.

Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам товарищества собственников. Такое решение (письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение семи календарных дней с даты получения письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или членов товарищества собственников.

При положительном решении правления товарищества собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее одного месяца с даты получения письменного требования, указанного в части третьей настоящего пункта.

Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи письменного требования, установленный частью второй настоящего пункта.

При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении письменного требования либо непринятии им решения о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников или если такое собрание не было созвано в установленные настоящим пунктом сроки, ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников либо члены товарищества собственников вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников.

Протокол внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в случае, предусмотренном частью шестой настоящего пункта, оформляется секретарем собрания в течение трех рабочих дней после проведения собрания и подписывается лицом, инициировавшим его проведение, и секретарем собрания.

Члены товарищества собственников вправе выбрать из своего состава лицо (лиц), уполномоченное (уполномоченных) на подписание протокола внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

7. Уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников направляются в порядке, установленном общим собранием членов товарищества собственников.

Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников, он вправе проголосовать досрочно путем подачи заявления в правление товарищества собственников, а в случае, предусмотренном частью шестой пункта 6 настоящей статьи, – инициатору созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в соответствии с частью третьей пункта 4 статьи 20 настоящего Закона.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

8. При необходимости общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в форме письменного опроса. Проведение общего собрания членов товарищества собственников путем письменного опроса осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 и 5 статьи 20 настоящего Закона, с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Члены правления товарищества собственников на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать календарных дней после даты окончания голосования, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса.

Протокол об итогах письменного опроса подписывается председателем правления товарищества собственников (в случае его присутствия на заседании) и членами правления товарищества собственников, присутствовавшими на заседании.

9. Результаты голосования общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, за исключением голосования, проведенного путем письменного опроса, отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, который в течение трех рабочих дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем и секретарем собрания.

10. Протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников хранятся постоянно.

11. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников доводятся до сведения членов товарищества собственников путем размещения выписки из протокола общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников на информационных стендах, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникли отношения по совместному домовладению, либо иным доступным способом, определенным общим собранием членов товарищества собственников, не позднее пяти рабочих дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

12. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников могут быть обжалованы в судебном порядке.

Статья 28. Компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников и порядок принятия им решений

1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся: внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников; определение основных направлений деятельности товарищества собственников; установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов, порядка внесения обязательных платежей;

установление размеров пени за несвоевременное внесение взносов, обязательных платежей;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления товарищества собственников, ревизионной комиссии товарищества собственников;

избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, за исключением случаев досрочного прекращения трудового договора с председателем правления товарищества собственников по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон;

избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

определение размера и порядка выплаты членам правления, ревизионной комиссии (ревизору) товарищества собственников в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения, связанного с исполнением ими этих обязанностей;

предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по заключению трудового договора с избранным председателем правления товарищества собственников;

утверждение ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности товарищества собственников на основании заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудиторского заключения;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;

утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

изменение размера общего имущества совместного домовладения либо передача общего имущества совместного домовладения во владение и (или) пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников, а также требований законодательства;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления товарищества собственников, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

принятие решений о проведении аудита бухгалтерской и (или) финансовой отчетности товарищества собственников.

На общем собрании членов товарищества собственников помимо вопросов, предусмотренных частью первой настоящего пункта, могут быть приняты решения по любым иным вопросам, связанным с деятельностью товарищества собственников и управлением общим имуществом совместного домовладения.

Общее собрание членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества собственников.

2. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Законом, иными законодательными актами и уставом товарищества собственников к компетенции общего собрания членов товарищества собственников, за исключением вопросов, предусмотренных абзацами вторым, шестым, двенадцатым, тринадцатым, пятнадцатым и семнадцатым части первой пункта 1 настоящей статьи.

3. Решения по вопросам, отнесенным пунктом 2 настоящей статьи к компетенции собрания уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов членов товарищества собственников, за них проголосовали

уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от общего количества голосов членов товарищества собственников.

Статья 29. Правление товарищества собственников

1. Управление деятельностью товарищества собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов товарищества собственников осуществляет правление товарищества собственников.

Правление товарищества собственников является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

Члены правления товарищества собственников избираются общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняют свои полномочия до избрания нового состава правления товарищества собственников, но не более чем на один год после истечения срока полномочий правления товарищества собственников.

Членами правления товарищества собственников не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии (ревизор) товарищества собственников.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию уполномоченных, других членов товарищества собственников, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников.

Членам правления товарищества собственников, если это предусмотрено уставом товарищества собственников и (или) установлено общим собранием его членов, в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение.

2. Заседания правления товарищества собственников проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Заседание правления товарищества собственников является правомочным (имеет кворум), если на нем присутствуют не менее двух третей от общего количества членов правления товарищества собственников.

Решение правления товарищества собственников считается принятым, если за него проголосовали не менее двух третей от общего количества членов правления товарищества собственников, присутствовавших на заседании.

3. Протокол заседания правления товарищества собственников оформляется не позднее трех рабочих дней после его проведения и подписывается председателем правления товарищества собственников (в случае его присутствия на заседании) и членами правления товарищества собственников, присутствовавшими на заседании.

Протоколы заседаний правления товарищества собственников хранятся постоянно.

Статья 30. Компетенция правления товарищества собственников

К компетенции правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) его членов;

учет членов товарищества собственников, а также обеспечение учета имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества собственников;

рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию членов товарищества собственников;
организация финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Статья 31. Председатель правления товарищества собственников

1. Деятельностью правления товарищества собственников руководит председатель правления товарищества собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет.

Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или лиц, не являющихся членами товарищества собственников.

Председатель правления товарищества собственников избирается из числа граждан, имеющих высшее образование, либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоивших содержание образовательной программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

Председатель правления товарищества собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников и председательствует на заседаниях правления.

При избрании председателя правления товарищества собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключает с ним от имени товарищества собственников трудовой договор в пределах срока, на который он избран.

При досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников в предусмотренных настоящим Законом случаях заключенный с ним трудовой договор расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством о труде.

2. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

2.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных настоящим Законом, иными актами законодательства, уставом товарищества собственников и трудовым договором, заключенным с ним в соответствии с настоящим Законом и законодательством о труде;

2.2. организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

2.3. ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников в порядке, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

2.4. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

2.5. заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени товарищества собственников;

2.6. утверждение должностных (рабочих) инструкций работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания товарищества собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

2.7. прием на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

2.8. издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений

общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

2.9. совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, других государственных органах, во взаимоотношениях с иными организациями и физическими лицами, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;

2.10. осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников.

3. Председатель правления товарищества собственников обязан:

3.1. осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями настоящего Закона, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников и в интересах товарищества собственников и его членов;

3.2. выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления коммунальных и дополнительных услуг;

3.3. информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание членов товарищества собственников о деятельности товарищества собственников;

3.4. исполнять иные обязанности, предусмотренные актами законодательства.

4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления товарищества собственников в случае, если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) товарищества собственников по письменному требованию членов товарищества собственников, или ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, или не менее двух третей членов правления товарищества собственников. Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией (ревизором) товарищества собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

5. Председатель правления товарищества собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников, обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления товарищества собственников либо иному лицу, уполномоченному общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, печать (при ее наличии) и документы товарищества собственников.

Статья 32. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников

1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) товарищества собственников из числа членов товарищества собственников (их представителей).

2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников избирается на срок не более трех лет.

Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек.

Членом ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников может быть гражданин, имеющий высшее либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления товарищества собственников и члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

Для целей настоящего пункта под близкими родственниками и свойственниками понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, а также родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги), а также супруг (супруга) детей.

Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

Членам ревизионной комиссии (ревизору) товарищества собственников, если это предусмотрено уставом товарищества собственников и (или) установлено общим собранием его членов, в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение.

3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

В случае прекращения членства в товариществе собственников, отказа от полномочий может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества собственников на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:

4.1. отслеживает соблюдение законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности товарищества собственников;

4.2. проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

4.3. дает заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

4.4. отчитывается перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников о своей деятельности;

4.5. осуществляет иные полномочия в соответствии с уставом товарищества собственников.

5. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудиторского заключения общее собрание членов товарищества собственников не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления товарищества собственников, а также годовую бухгалтерскую и (или) финансовую отчетность товарищества собственников.

6. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников в течение десяти рабочих дней со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Статья 33. Членство в товариществе собственников

1. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения, либо голосовавшие против, либо воздержавшиеся от голосования, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

2. При приобретении в собственность, хозяйственное ведение либо оперативное управление объектов недвижимого имущества новый собственник (организация, которой объект недвижимого имущества принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления) становится членом товарищества собственников с момента возникновения (перехода к нему) права собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления на эти объекты.

3. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

3.1. прекращение права собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления его члена на объекты недвижимого имущества, а также закрепление собственником объектов недвижимого имущества за организациями на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

3.2. смерть физического лица – члена товарищества собственников, объявление его умершим;

3.3. ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

3.4. реорганизация юридического лица – члена товарищества собственников, в результате которой такое лицо прекращает свою деятельность.

4. Права и обязанности членов товарищества собственников определяются настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом этого товарищества.

Статья 34. Права товарищества собственников

Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом товарищества собственников исходя из целей создания товарищества собственников;

изменять размер общего имущества совместного домовладения при наличии соответствующего решения общего собрания членов товарищества собственников, принятого в соответствии с настоящим Законом;

осуществлять управление общим имуществом совместного домовладения собственными силами или заключать договоры на оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения, оказание коммунальных и (или) дополнительных услуг с организациями и индивидуальными предпринимателями, предоставляющими такие услуги;

устанавливать размеры, состав и порядок внесения всех видов взносов, порядок внесения обязательных платежей;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников уплаты взносов, обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по их уплате;

обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, иных организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права товарищества собственников и (или) его членов;

привлекать аудиторскую организацию либо аудитора – индивидуального предпринимателя для аудита своей бухгалтерской и (или) финансовой отчетности;

вступать в ассоциации (союзы) товариществ собственников и выходить из них;
обращаться с исками в суд от имени членов товарищества собственников по вопросам сохранности общего имущества совместного домовладения, устранения препятствий в пользовании общим имуществом совместного домовладения и иными исками в отношении общего имущества совместного домовладения;
совершать иные действия, отвечающие целям деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

Статья 35. Обязанности товарищества собственников

Товарищество собственников обязано обеспечивать:
управление общим имуществом совместного домовладения, а также исполнение обязанностей землепользователя в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;
сохранность общего имущества совместного домовладения;
соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности;
соблюдение требований настоящего Закона, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

Статья 36. Права и обязанности членов товарищества собственников

1. Члены товарищества собственников имеют право:
 - 1.1. участвовать в деятельности товарищества собственников, избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников и быть избранными в них;
 - 1.2. получать сведения и документы, связанные с деятельностью товарищества собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения, с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации;
 - 1.3. передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников своему представителю в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами;
 - 1.4. вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников предложения, заявления, жалобы;
 - 1.5. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом товарищества собственников.
2. Члены товарищества собственников обязаны:
 - 2.1. соблюдать устав товарищества собственников, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а также решения иных органов управления товарищества собственников и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, не противоречащие законодательству;
 - 2.2. соблюдать требования законодательства о совместном домовладении;
 - 2.3. участвовать в управлении товариществом собственников, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед товариществом собственников;
 - 2.4. вносить своевременно и в полном объеме вступительный, членские и целевые взносы, обязательные платежи;
 - 2.5. проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;
 - 2.6. исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников.

Статья 37. Порядок внесения взносов и обязательных платежей членами товарищества собственников

1. Для финансирования работ и мероприятий, связанных с деятельностью по управлению общим имуществом совместного домовладения, члены товарищества собственников вносят вступительный, членские и целевые взносы, а также обязательные платежи.

2. Взносы и обязательные платежи вносятся членами товарищества собственников в порядке, установленном настоящим Законом, иными актами законодательства и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

За несвоевременное внесение взносов и обязательных платежей члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

3. Взносы и обязательные платежи вносятся путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников, если иное не установлено настоящим Законом, иными законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

4. В подтверждение внесения взносов и обязательных платежей члены товарищества собственников при необходимости представляют члену товарищества собственников, уполномоченному общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, документы, подтверждающие внесение денежных средств.

5. Разногласия по вопросам внесения взносов и обязательных платежей рассматриваются правлением товарищества собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

Статья 38. Реорганизация, ликвидация товарищества собственников

1. Реорганизация, ликвидация товарищества собственников осуществляются в соответствии с законодательством и уставом товарищества собственников.

2. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество товарищества собственников распределяется между его членами в порядке, установленном уставом товарищества собственников.

Статья 39. Объединение товариществ собственников

Товарищества собственников для координации деятельности, а также для представления и защиты общих интересов могут создавать на добровольных началах ассоциации (союзы).».

Статья 2. В случае, если нежилое капитальное строение (здание, сооружение) находится в собственности одного лица, а объекты недвижимого имущества, расположенные в нем, принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления двум и более лицам, эти лица несут расходы по эксплуатации мест общего пользования соразмерно площади объектов недвижимого имущества, принадлежащих им на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

Для целей настоящей статьи под местами общего пользования понимаются:

лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, санитарные узлы, внешние конструктивные элементы нежилого капитального строения (здания, сооружения), иные помещения и объекты, расположенные за пределами нежилого капитального строения (здания, сооружения), которые предназначены для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более лицами;

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, инженерные сети и коммуникации, находящиеся в том числе за пределами нежилого

капитального строения (здания, сооружения), которые предназначены для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более лицами.

Статья 3. Товарищества собственников, зарегистрированные до вступления в силу настоящего Закона, при первом после вступления в силу настоящего Закона внесении изменений и (или) дополнений в свои уставы обязаны привести их в соответствие с настоящим Законом. До приведения в соответствие с настоящим Законом уставы товариществ собственников действуют в части, не противоречащей настоящему Закону.

Договоры о совместном домовладении и иные договоры, предусматривающие управление общим имуществом совместного домовладения, заключенные до вступления в силу настоящего Закона, подлежат приведению в соответствие с настоящим Законом в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона. До приведения в соответствие с настоящим Законом указанные договоры действуют в части, не противоречащей настоящему Закону.

Организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам и товариществам собственников в течение двух лет со дня вступления в силу настоящего Закона обеспечить назначение (избрание) руководителей и заместителей руководителей таких организаций и председателей правления товариществ собственников, отвечающих требованиям, установленным настоящим Законом.

Статья 4. При возникновении в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) совместного домовладения до вступления в силу настоящего Закона и неопределении способа управления общим имуществом совместного домовладения решение о выборе способа управления таким имуществом должно быть принято участниками совместного домовладения в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

Председатель правления товарищества собственников, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, обязаны уведомить местный исполнительный и распорядительный орган о выбранном способе управления в течение пятнадцати календарных дней со дня соответственно:

создания товарищества собственников – при выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения товариществом собственников;

заключения договора о совместном домовладении – при выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения;

заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения – при выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения.

В случае неполучения информации в соответствии с частью второй настоящей статьи по истечении восьми месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона местный исполнительный и распорядительный орган обязан запросить у лиц, указанных в части второй настоящей статьи, а в случае отсутствия у местного исполнительного и распорядительного органа сведений о них – не менее чем у двух участников совместного домовладения информацию о выбранном способе управления общим имуществом совместного домовладения.

Порядок ответа на запрос, указанный в части третьей настоящей статьи, а также действия местного исполнительного и распорядительного органа при выявлении фактов неисполнения обязанностей, предусмотренных частью второй настоящей статьи, осуществляются в соответствии с частями второй–четвертой пункта 3 статьи 17 Закона Республики Беларусь «О совместном домовладении» (в редакции настоящего Закона).

Статья 5. Товарищества собственников, созданные до вступления в силу настоящего Закона для управления отдельными частями одного нежилого капитального строения (здания, сооружения), должны быть реорганизованы путем слияния или

присоединения с образованием одного товарищества собственников для управления общим имуществом совместного домовладения, находящимся в указанном капитальном строении (здании, сооружении), в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Товарищества собственников в случае, предусмотренном частью первой настоящей статьи, заключают договор о слиянии или присоединении, в котором определяют порядок и условия слияния или присоединения. Общее собрание членов товарищества собственников каждого из участвующих в слиянии или присоединении товариществ собственников утверждает договор о слиянии или присоединении. Совместное общее собрание членов товариществ собственников утверждает устав возникающего в результате слияния товарищества собственников и образует его органы либо принимает решение о внесении изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников, к которому осуществляется присоединение. Порядок голосования на совместном общем собрании членов товарищества собственников определяется договором о слиянии или присоединении либо этим собранием.

Невыполнение товариществами собственников требований, установленных частью первой настоящей статьи, является основанием для ликвидации товариществ собственников по иску регистрирующего органа в судебном порядке.

В случае, предусмотренном частью третьей настоящей статьи, решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято участниками совместного домовладения в течение шести месяцев со дня ликвидации последнего из товариществ собственников. При этом подлежат применению нормы частей второй–четвертой статьи 4 настоящего Закона.

Статья 6. Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок:

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить приведение республиканскими органами государственного управления, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом;

принять иные меры по реализации положений настоящего Закона.

Статья 7. Настоящий Закон вступает в силу в следующем порядке:

статьи 1–5 – через шесть месяцев после официального опубликования настоящего Закона;

иные положения – после официального опубликования настоящего Закона.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко