

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Об изменении Закона Республики Беларусь

Принят Палатой представителей
Одобен Советом Республики

Статья 1. Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3
"О совместном домовладении" изложить в новой редакции:

"ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ

Настоящий Закон определяет правовые и организационные основы совместного домовладения собственников недвижимого имущества 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 — сумма денежных средств, вносимая физическими лицами, юридическими лицами, иностранными и (или) международными юридическими лицами (организациями, не являющимися

юридическими лицами), иностранными государствами, их административно-территориальными (государственно-территориальными) образованиями, являющимися в соответствии с законодательством этих государств участниками гражданских отношений, при вступлении в товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников.

2. Дополнительные услуги – услуги, которые могут оказываться дополнительно к коммунальным услугам по договору между исполнителем и потребителем (установка и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств капитального строения (здания, сооружения), систем видеонаблюдения за капитальным строением (зданием, сооружением), организация работы и содержание вахтеров (консьержей) в капитальном строении (здании, сооружении) и иные).

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 капитальных строениях (зданиях, сооружениях), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, 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, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию капитального строения (здания, сооружения).

5. Объект недвижимого имущества – изолированное помещение, в том числе жилое, машино-место, зарегистрированное в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в качестве самостоятельного объекта.

6. Обязательные платежи – платежи, оплачиваемые участниками совместного домовладения на содержание, техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества совместного домовладения.

7. Организация, управляющая общим имуществом, – организация, которая по договору на управление общим имуществом совместного домовладения оказывает услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения, надлежащему содержанию общего имущества совместного домовладения, а также по решению вопросов пользования

общим имуществом совместного домовладения и предоставления коммунальных услуг.

8. Совместное домовладение – это правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, расположенных в капитальном строении (здании, сооружении), находящихся в собственности разных лиц.

9. Участники совместного домовладения – собственники объектов недвижимого имущества; субъекты, обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества.

10. Управление общим имуществом совместного домовладения — услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

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

12. Членский взнос — денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии.

13. Эксплуатация общего имущества совместного домовладения – содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества совместного домовладения.

Статья 2. Законодательство о совместном домовладении

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

2. Законодательство о совместном домовладении регулирует:
отношения собственности совместного домовладения;
порядок управления общим имуществом совместного домовладения;
порядок создания и деятельности товарищества собственников.

3. Действие настоящего Закона не распространяется на совместное домовладение в жилищном фонде, за исключением случаев расположения

в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений.

ГЛАВА 2

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Статья 3. Возникновение и прекращение совместного домовладения

1. Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в капитальном строении (здании, сооружении), у двух или более собственников.

2. Совместное домовладение прекращается в случаях:
перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному собственнику;
гибели или уничтожения всех объектов недвижимого имущества;
иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Статья 4. Осуществление права собственности на объекты недвижимого имущества

Участники совместного домовладения владеют, пользуются и распоряжаются объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной и (или) частной собственности, без согласия на то других участников совместного домовладения с учетом особенностей, установленных законодательством.

Статья 5. 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, установленных законодательством о совместном домовладении.

2. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом совместного домовладения согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество другим участникам совместного домовладения. В случае технической необходимости участник совместного домовладения обязан обеспечить доступ к общему имуществу совместного домовладения, находящемуся

внутри принадлежащих ему объектов недвижимого имущества. При этом у других собственников не возникает обязанности производить оплату собственнику за предоставление доступа к общему имуществу совместного домовладения.

3. Уменьшение размера общего имущества совместного домовладения, находящегося в долевой собственности, производится по решению общего собрания участников совместного домовладения с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения.

Увеличение размера общего имущества совместного домовладения осуществляется с письменного согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

4. Если в результате раздела объекта недвижимого имущества, осуществляемого в установленном законодательством порядке, образуются места общего пользования, служащие целевому использованию создаваемых в результате раздела объектов недвижимого имущества, отнесение таких мест общего пользования к общему имуществу совместного домовладения капитального строения (здания, сооружения) осуществляется по решению общего собрания участников совместного домовладения, принимаемому по правилам, установленным настоящим Законом для рассмотрения вопросов об увеличении общего имущества собственного домовладения.

При отсутствии согласия участников совместного домовладения на увеличение общего имущества совместного домовладения в случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, а также в иных случаях по решению собственника подлежащего разделу объекта недвижимого имущества такие места общего пользования относятся к принадлежностям образованных в результате раздела объектов недвижимого имущества.

5. Решение участников совместного домовладения может быть принято на общем собрании или путем проведения письменного опроса участников совместного домовладения.

6. Решение участников совместного домовладения может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 6. Доля в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения

1. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества

в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в капитальном строении (здании, сооружении), в том числе не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок.

Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления участвуют в работе общего собрания, действуя от своего имени, но в пределах прав, принадлежащих собственнику. Количество, принадлежащих им голосов, принимается равным количеству голосов, приходящихся на долю собственника в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

В случае, если объекты недвижимого имущества, принадлежащие одному собственнику, закреплены на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за несколькими юридическими лицами, голоса этого собственника распределяются между ними соразмерно общей площади объектов недвижимого имущества, находящихся у них на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

2. Доля собственника объекта недвижимого имущества в праве собственности на общее имущество совместного домовладения 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 ними.

Участник совместного домовладения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

3. Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, председателем правления товарищества собственников, организацией, управляющей общим имуществом, или председателем общего собрания участников совместного домовладения.

4. В случае образования или увеличения размера общего имущества совместного домовладения порядок определения и изменения долей участников совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения устанавливается в зависимости от вклада каждого из них либо в ином порядке, определенном участниками совместного домовладения.

7. Споры, возникающие при определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, рассматриваются в судебном порядке.

**Статья 7. Обязанности участников совместного
домовладения по несению расходов по
эксплуатации общего имущества совместного
домовладения**

1. Участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке.

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 расходах по эксплуатации общего имущества совместного домовладения.

3. В случае пользования участниками совместного домовладения дополнительными услугами решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения вправе отказаться от получения дополнительных услуг и не оплачивать их.

4. По решению общего собрания участников совместного домовладения может устанавливаться иной порядок распределения расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения в случаях несоразмерного пользования им или коммунальными услугами.

Статья 8. Гарантии участников совместного домовладения

Участникам совместного домовладения гарантируется право на получение информации о деятельности лиц, уполномоченных на управление общим имуществом совместного домовладения, с учетом выполнения требований законодательства об информации, информатизации и защите информации, а также на получение документов, связанных с деятельностью по управлению общим имуществом совместного домовладения (договор, устав, протоколы, расчеты расходов, акты проверки и другие).

Статья 9. Ответственность участников совместного домовладения

Участники совместного домовладения, нарушившие требования настоящего Закона, несут ответственность в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 3 УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Статья 10. Способы управления общим имуществом совместного домовладения

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

непосредственно участниками совместного домовладения;
организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения;

уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Законом;

товариществом собственников.

2. Общим имуществом может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом, одно уполномоченное лицо, одно товарищество собственников.

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.

4. Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом, указанных в абзацах втором, третьем и пятом пункта 1 настоящей статьи, принимается на общем собрании участников совместного домовладения.

5. Управление общим имуществом совместного домовладения должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества совместного домовладения, решение вопроса владения и пользования этим имуществом,

а также предоставление коммунальных и иных услуг участникам совместного домовладения.

Статья 11. Выбор и изменение способа управления общим имуществом совместного домладения

1. Решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято участниками совместного домовладения в течение шести месяцев с момента возникновения совместного домовладения.

При возникновении совместного домовладения до вступления в силу настоящего Закона и не определении способа управления общим имуществом совместного домовладения решение о выборе способа управления таким имуществом должно быть принято в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

В отношении вновь строящегося, реконструируемого или капитально ремонтируемого капитального строения (здания, сооружения) решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения может быть принято застройщиком до момента возникновения совместного домовладения.

Местные исполнительные и распорядительные органы должны быть уведомлены председателем правления товарищества собственников, уполномоченным участником совместного домовладения (при выборе непосредственного способа управления общим имуществом), организацией, управляющей общим имуществом, о выбранном способе управления в течение месяца со дня такого выбора.

2. Способ управления общим имуществом совместного домовладения может быть изменен в любое время по решению общего собрания участников совместного домовладения, принятого в порядке, установленном статьями 16 или 17 настоящего Закона.

Статья 12. 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 10 лиц и количество объектов недвижимого имущества не превышает 10 единиц.

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

2. Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 13. Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения

1. При выборе участниками совместного домовладения способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, эта организация в письменной форме направляет всем участникам совместного домовладения информацию, в которой должны быть указаны:

место ее нахождения и режим работы;

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) ее руководителя, его заместителей и работников организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, номера их служебных телефонов;

документы, представляемые для заключения (изменения, расторжения) договора управления общим имуществом совместного домовладения, должностные лица, ответственные за заключение (изменение, расторжение) этого договора;

перечень коммунальных услуг, которые будут оказываться организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения;

перечень коммунальных услуг, для оказания которых будут привлекаться иные организации и индивидуальные предприниматели;

специальные разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности и иные разрешения, если необходимость их получения для оказания коммунальных услуг предусмотрена законодательством;

тарифы на коммунальные услуги;

иная информация, которую в соответствии с решением общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения необходимо довести до сведения участников совместного домовладения.

2. Предоставление услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим

имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

3. Руководитель организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, и его заместители должны иметь высшее техническое, экономическое или юридическое образование и пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

Статья 14. Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом

1. Местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в случаях:

если участниками совместного домовладения не принято решение о создании товарищества собственников или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения или организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения;

ликвидации товарищества собственников и не избрания участниками совместного домовладения иного способа управления общим имуществом;

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;

в товариществе собственников не обеспечивается надлежащая работа органов управления товарищества собственников;

если истек срок действия полномочий органов управления товарищества собственников, а меры по их избранию не дают положительных результатов.

Информация о капитальных строениях (зданиях, сооружениях), в которых возникают 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 десяти календарных дней с момента государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения).

2. Уполномоченным лицом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения,

за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

3. В случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, местные исполнительные и распорядительные органы организуют проведение общего собрания участников совместного домовладения в течение пятнадцати календарных дней со дня получения соответствующей информации.

Общее собрание участников совместного домовладения, назначенное в соответствии с частью первой настоящего пункта, рассматривает вопрос:

об определении способа управления общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных абзацами вторым – четвертым пункта 1 настоящей статьи;

о сложении полномочий председателем правления товарищества собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления товарищества собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта) в случаях, предусмотренных абзацами пятым и шестым пункта 1 настоящей статьи.

Общее собрание участников совместного домовладения является правомочным, если в нем приняли участие не менее двух участников совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного статьей 17 настоящего Закона.

Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали участники совместного домовладения, обладающие не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании.

При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления товарищества собственников избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность председателя правления товарищества собственников, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 30 настоящего Закона, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.

Для назначения уполномоченного лица местный исполнительный и распорядительный орган проводит открытый конкурс по выбору уполномоченного лица в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора на управление общим имуществом.

В случае, если открытый конкурс не состоялся, местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней назначает уполномоченное лицо, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

Уполномоченным лицом назначается организация, включенная в государственный реестр организаций, которые могут выступать уполномоченным лицом на управление общим имуществом совместного домовладения.

Порядок формирования и ведения реестра, указанного в части десятой настоящего пункта, а также порядок определения размера оплаты за предоставление уполномоченными лицами услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения и их зачисления определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 15. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения

1. В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, лицо, которому собственником объекта недвижимого имущества или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, обязаны заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.

При отказе участника совместного домовладения, лица, которому собственником объекта недвижимого имущества или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Отказ от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает участников совместного домовладения, а также лиц, которым собственником объектов недвижимого имущества или законодательством предоставлено право на заключение

договора на управление общим имуществом совместного домовладения, от внесения платы за фактически оказанную услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

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

2. По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником объекта недвижимого имущества или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

3. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является бессрочным.

Участник совместного домовладения, лицо, которому собственником объекта недвижимого имущества или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случае, если ими принято решение о создании товарищества собственников, об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения.

4. При расторжении договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случаях, указанных в части второй пункта 3 настоящей статьи, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения об отказе от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения обязаны передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы, связанные с управлением общим имуществом совместного домовладения, товариществу собственников, или одному из участников совместного домовладения, указанному в решении общего собрания участников совместного домовладения о создании товарищества собственников, или председателю правления товарищества собственников.

5. Если иное не установлено договором на управление общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет участникам совместного домовладения письменный отчет об исполнении договора на управление общим имуществом совместного домовладения за предыдущий год и план работы на текущий год.

Статья 16. Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников

1. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников может быть созвано по инициативе участников совместного домовладения, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества участников совместного домовладения, или местного исполнительного и распорядительного органа (далее в настоящей главе — инициатор общего собрания).

2. Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, за исключением общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимого в соответствии со статьей 17 настоящего Закона, направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом, либо вручается ему под роспись, либо направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания участников совместного домовладения, дата, место и время его проведения, повестка дня. Письменное уведомление должно быть направлено не позднее десяти календарных дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

3. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее двух третей участников совместного домовладения от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех участников совместного домовладения. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления обладают количеством голосов, определенным в соответствии с частями второй и третьей пункта 1 статьи 6 настоящего Закона.

4. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 статьи 14 настоящего Закона.

5. Если участник совместного домовладения не может лично принять участие в общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу создания товарищества собственников путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по указанному вопросу, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, выданной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. Заявления, полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, а также при подсчете голосов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи.

6. Решение о создании товарищества собственников, принятое с соблюдением требований настоящей статьи, является обязательным для всех участников совместного домовладения, в том числе участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании либо голосовавших против.

7. Решение о создании товарищества собственников оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем общего собрания участников совместного домовладения и хранится постоянно.

Статья 17. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимое в форме письменного опроса

1. Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников может быть принято путем проведения письменного опроса — передачи решений участников совместного домовладения по адресу, который указан в письменном уведомлении о проведении общего собрания участников совместного домовладения, в письменной форме либо иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.

2. Принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, считаются участники совместного домовладения, решения которых получены до даты окончания приема этих решений.

3. В решении участника совместного домовладения по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

сведения о лице, участвующем в письменном опросе;

сведения о документе, подтверждающем право собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления лица, участвующего в письменном опросе, на соответствующий объект недвижимого имущества;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался".

4. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления обладают количеством голосов, определенным в соответствии с частями второй и третьей пункта 1 статьи 6 настоящего Закона.

5. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании. Решение о создании товарищества собственников является обязательным для всех участников совместного домовладения, в том числе участников, не принявших участие в голосовании либо голосовавших против.

6. Инициатор общего собрания, проводимого в форме письменного опроса, на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать календарных дней с даты окончания письменного опроса, проводит подсчет голосов, оформляет и подписывает протокол об итогах письменного опроса, который хранится постоянно.

Статья 18. Участие арендаторов (ссудополучателей) объектов недвижимого имущества в управлении общим имуществом совместного домовладения

1. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам аренды (безвозмездного пользования), могут участвовать в управлении общим имуществом совместного домовладения в случае, если собственник или юридическое лицо, которому объект недвижимого имущества принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного

управления, в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

2. Арендаторы (ссудополучатели) объектов недвижимого имущества могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения с правом совещательного голоса.

Статья 19. Общее собрание участников совместного домовладения

1. Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание участников совместного домовладения по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Общие собрания участников совместного домовладения, проводимые помимо ежегодного общего собрания, являются внеочередными.

2. Решения участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения участников совместного домовладения принимаются на общем собрании участников совместного домовладения.

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

Общее собрание участников совместного домовладения созывается одной четвертью участников совместного домовладения либо уполномоченным лицом.

Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом, либо вручается ему под роспись, либо направляется иным способом, предусмотренным решением общего собрания участников совместного домовладения. В уведомлении указываются инициатор общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня. Письменное уведомление должно быть направлено не позднее десяти календарных дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

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

3. Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники

совместного домовладения, обладающие не менее чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления обладают количеством голосов, определенным в соответствии с частями второй и третьей пункта 1 статьи 6 настоящего Закона.

Если участник совместного домовладения не может лично присутствовать на общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, выданной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения участников совместного домовладения по повестке дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с частью первой настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4. 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 пункта 6 настоящей статьи, в течение трех календарных дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, протокол общего собрания участников совместного домовладения подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Протоколы общего собрания участников совместного домовладения хранятся постоянно.

5. При проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса каждому участнику совместного домовладения вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания участников совместного домовладения, бюллетень для голосования единого образца, установленного общим собранием участников совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса, считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие не менее чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления обладают количеством голосов, определенным в соответствии с частями второй и третьей пункта 1 статьи 6 настоящего Закона.

6. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания участников совместного домовладения, проводимого в форме письменного опроса;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался";

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения), даты окончания голосования и даты подсчета голосов по результатам проведения письменного опроса.

Участник совместного домовладения, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня ("за", "против", "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене, либо иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.

Инициатор общего собрания, проводимого в форме письменного опроса, на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать календарных дней после даты окончания письменного опроса, проводит подсчет голосов, оформляет и подписывает протокол об итогах письменного опроса, который хранится постоянно.

В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса.

Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы об итогах письменного опроса — постоянно.

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

по созданию товарищества собственников или управлению общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 статьи 14 настоящего Закона;

по вопросам отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали две трети участников совместного домовладения от общего количества участников совместного домовладения;

по вопросам увеличения размера общего имущества совместного домовладения, а также по другим вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали более половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения, считаются принятыми, если за их принятие проголосовали более половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

8. Решения общего собрания участников совместного домовладения доводятся до сведения участников совместного домовладения путем размещения выписки из протокола на информационных стендах 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.

9. Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, являются обязательными для всех участников совместного домовладения.

10. Порядок принятия решений общим собранием товарищества собственников регулируется статьями 26 и 27 настоящего Закона.

ГЛАВА 4 ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

Статья 20. Общие положения о создании и деятельности товарищества собственников

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

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

3. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет. Наименование товарищества собственников должно содержать указание на его организационно-правовую форму.

Товарищество собственников считается созданным с даты его государственной регистрации.

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

4. Создание двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения в одном капитальном строении (здании, сооружении), не допускается.

5. Товарищество собственников должно состоять из двух и более членов. В случае создания товарищества собственников во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом

капитальном строении (здании, сооружении) оно может быть создано одним лицом – застройщиком.

Статья 21. Создание товарищества собственников

1. Инициирование создания товарищества собственников, а также подготовку его устава могут осуществлять:

участники совместного домовладения;
местные исполнительные и распорядительные органы;
застройщик на стадии строительства, реконструкции или капитального ремонта капитального строения (здания, сооружения).

Решение о создании товарищества собственников принимается в порядке, установленном статьями 16 или 17 настоящего Закона.

2. Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников.

Статья 22. 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 и иных источников, не запрещенных законодательством.

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

Статья 23. Устав товарищества собственников

1. Учредительным документом товарищества собственников является устав, который утверждается общим собранием его учредителей. В случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 20 настоящего Закона, устав товарищества собственников может быть утвержден застройщиком.

2. В уставе указываются:
наименование товарищества собственников;
место его нахождения;
предмет и цели его деятельности;
права и обязанности товарищества собственников, а также его членов;
состав органов управления, порядок их избрания, компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по

вопросам, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов;

состав и порядок внесения вступительного, членских и целевых взносов;

меры ответственности членов товарищества собственников за нарушение обязательств по внесению взносов;

состав и порядок внесения обязательных платежей;

меры ответственности членов товарищества собственников за нарушение обязательств по внесению обязательных платежей;

обязанность товарищества собственников обеспечивать сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдать обязательные для соблюдения технические нормативные правовые акты по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

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

порядок возмещения убытков членами товарищества собственников;

порядок рассмотрения споров между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами;

права местных исполнительных и распорядительных органов по внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этого товарищества, его председателя, ревизионной комиссии;

порядок ликвидации товарищества собственников;

иные положения, предусмотренные настоящим Законом и иными актами законодательства.

Статья 24. Государственная регистрация товарищества собственников

1. Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется по месту нахождения общего имущества совместного домовладения соответствующим регистрирующим органом в соответствии с законодательством.

2. Для государственной регистрации товарищества собственников представляются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Статья 25. Органы управления товарищества собственников

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

2. Органами управления товарищества собственников являются:
общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
правление товарищества собственников;
председатель правления товарищества собственников.

Статья 26. 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 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 всех членов товарищества собственников, из числа членов товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов товарищества собственников. Уставом может быть предусмотрено иное представительство.

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 его выхода из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, ликвидации, в иных случаях, предусмотренных уставом.

2. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. Юридические лица, которым объекты недвижимого имущества принадлежат на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления обладают количеством голосов, определенным в соответствии с частями второй и третьей пункта 1 статьи 6 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 и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, уменьшения размера общего имущества совместного домовладения является правомочным, если в нем приняли участие не менее двух третей членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов товарищества собственников, а проводимое в форме письменного опроса — если в нем приняли участие более половины всех членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

4. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

5. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, — инициатор общего собрания). Такое решение (предложение, 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 предложения местного исполнительного и

распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов товарищества собственников.

Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном частью первой пункта 6 настоящей статьи.

При положительном решении правления товарищества собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати календарных дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

6. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов товарищества собственников, каждому члену этого товарищества (уполномоченному) не позднее десяти календарных дней до даты его проведения. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, выданной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов товарищества собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при

подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

7. При необходимости общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

8. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов товарищества собственников, проводимого в форме письменного опроса;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался";

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников), даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня ("за", "против", "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене для голосования, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников. Члены правления товарищества собственников на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать календарных дней после даты окончания письменного опроса, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми членами правления товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы — постоянно.

9. 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.

10. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, за исключением протокола, предусмотренного частью второй пункта 8 настоящей статьи, в течение трех календарных дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников — постоянно.

11. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников доводятся до сведения членов товарищества собственников путем размещения выписки из протокола на информационных стендах товарищества собственников не позднее пяти календарных дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса — не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

Статья 27. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников и порядок принятия им решений

1. К исключительной 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;

установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей;

установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления товарищества собственников;

избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии товарищества собственников;

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

утверждение ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников на основании заключения ревизионной комиссии 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, 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 отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;

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

принятие решений о размещении денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.

Законодательством и уставом товарищества собственников к исключительной компетенции общего собрания помимо вопросов,

указанных в части первой настоящего пункта, также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

2. Собрание уполномоченных членов товарищества собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Законом, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества, за исключением вопросов, указанных в абзацах втором, восьмом, тринадцатом, четырнадцатом, семнадцатом, восемнадцатом, двадцатом части первой пункта 1 настоящей статьи.

3. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, не могут быть переданы для решения другим органам управления товарищества собственников.

4. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 3 и 7 статьи 26 настоящего Закона, за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников, от общего количества членов товарищества собственников.

По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса с учетом требований пунктов 3 и 7 статьи 26 настоящего Закона, за него проголосовали не менее двух третей членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов товарищества собственников.

По вопросам реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 3 и

7 статьи 26 настоящего Закона, за него проголосовали не менее двух третей членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов товарищества собственников, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 3 и 7 статьи 26 настоящего Закона, за их принятие проголосовали более половины членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

5. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем двумя третями голосов от их общего количества, за принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Статья 28. 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.

Правление товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

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

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов товарищества собственников по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии

товарищества собственников либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

2. Заседания правления товарищества собственников проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление товарищества собственников правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления товарищества собственников, в том числе председатель правления товарищества собственников.

Решения правления товарищества собственников принимаются простым большинством голосов.

3. Протокол заседания правления товарищества собственников оформляется не позднее трех календарных дней после его проведения и подписывается председателем правления товарищества собственников и членами правления товарищества собственников.

Протоколы заседаний правления товарищества собственников хранятся в делах товарищества собственников постоянно.

Статья 29. 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) ее членов;

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

назначение по предложению председателя правления товарищества собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления товарищества собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления товарищества собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления товарищества собственников и его заместителем (заместителями);

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 решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Статья 30. Председатель правления товарищества собственников

1. Деятельностью правления товарищества собственников руководит председатель правления товарищества собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников. 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 техническое, экономическое или юридическое образование, прошедший образовательные 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 (контракт) 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 (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

2. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

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

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

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

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

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

размещение денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

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

принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

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;

совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;

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

3. Председатель правления товарищества собственников обязан:

осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;

выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и

своевременному обеспечению предоставления коммунальных и иных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и земельного участка;

обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт капитальных строений (зданий, сооружений);

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

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством;

исполнять иные обязанности, предусмотренные актами законодательства.

4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии товарищества собственников, или не менее двух третей членов правления органа товарищества собственников, или местными исполнительными и распорядительными органами в случаях, предусмотренных абзацами четвертым и пятым пункта 1 статьи 14 настоящего Закона.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией товарищества собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

5. Председатель правления товарищества собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах товарищества собственников в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников. Председатель правления товарищества собственников несет полную материальную ответственность перед товариществом собственников за убытки, причиненные ему в результате его виновных действий (бездействия).

Документы (дела) товарищества собственников хранятся в помещении товарищества собственников, а при отсутствии такого помещения — у председателя правления товарищества собственников.

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

Статья 31. Ревизионная комиссия товарищества собственников

1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества собственников (их представителей). Товарищество собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек сроком на три года.

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

Для целей настоящего Закона 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.

3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

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

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

4. Ревизионная комиссия товарищества собственников:

отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности товарищества;

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

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

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

5. Без заключения ревизионной комиссии товарищества собственников или аудиторского заключения общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления товарищества собственников, а также годовую бухгалтерскую (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 товарищества собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Статья 32. Членство в товариществе собственников

1. Членами товарищества собственников могут быть:

физические лица;

юридические лица Республики Беларусь;

иностранные и международные юридические лица (организации, не являющиеся юридическими лицами), иностранные государства, их административно-территориальные (государственно-территориальные)

образования, являющиеся в соответствии с законодательством этих государств участниками гражданских отношений.

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

3. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

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

смерть физического лица – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

4. При приобретении в собственность (хозяйственное ведение либо оперативное управление) объектов недвижимого имущества новый собственник (юридическое лицо, которому объект недвижимого имущества принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления) приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на эти объекты.

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

Статья 33. Права товарищества собственников

1. Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством;

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

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

осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление коммунальных и иных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

устанавливать размеры взносов, в том числе размеры обязательных платежей, в порядке установленном законодательством;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

получать кредиты банков;

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

размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт капитальных строений (зданий, сооружений);

вступать в ассоциации (союзы) товариществ собственников и выходить из них;

обращаться с исками в суд по вопросам охраны общего имущества совместного домовладения, истребования его из чужого незаконного владения, признания недействительной сделок с общим имуществом совместного домовладения, регистрационных действий в отношении него;

совершать иные действия, отвечающие целям деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

Статья 34. Обязанности товарищества собственников

Товарищество собственников обязано обеспечивать:

организацию обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, — и земельного участка;

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов

на содержание и текущий ремонт общего имущества совместного домовладения;

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт; соблюдение требований настоящего Закона, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

Статья 35. Права и обязанности членов товарищества собственников

1. Член товарищества собственников имеет право:

участвовать в деятельности товарищества собственников, избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

на получение информации о деятельности товарищества собственников с учетом выполнения требований законодательства об информации, информатизации и защите информации, а также на получение документов, связанных с деятельностью товарищества собственников (устав, протоколы, расчеты расходов, акты проверки и другие);

передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников представителю в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации собственников.

2. Член товарищества собственников обязан:

соблюдать устав товарищества собственников, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

соблюдать требования законодательства о совместном домовладении; участвовать в управлении товариществом собственников, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед товариществом;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы;

заключить договоры с соответствующими организациями на предоставление отдельных видов коммунальных и иных услуг;

осуществлять обязательные платежи и иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников.

Статья 36. Порядок внесения взносов членами товарищества собственников

1. Для финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены товарищества собственников уплачивают вступительный, членские и целевые взносы.

2. Взносы членами товарищества собственников вносятся в сроки, установленные уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

За несвоевременное внесение взносов члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников в соответствии с законодательством.

3. Вступительный, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников.

4. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников члены товарищества собственников при необходимости представляют уполномоченному члену правления товарищества собственников документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этого товарищества.

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

Статья 37. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников

1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом совместного домовладения, за исключением случаев гибели или уничтожения капитального строения (здания, сооружения), в котором возникло товарищество собственников;

суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

2. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

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

Статья 38. Объединение товариществ собственников

1. Товарищества собственников для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы).

2. Товарищества собственников могут передавать такой ассоциации (союзу) отдельные права по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, предусмотренные уставами этих товариществ“.

Статья 2. В случае, если 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, находящихся у них 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 капитального строения (здания, сооружения), иные помещения и объекты, расположенные за пределами капитального строения (здания, сооружения), предназначенные 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 капитального строения (здания, сооружения), предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более лицами.

Статья 3. 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 4. Настоящий Закон вступает в силу в следующем порядке:
статьи 1 и 2 — через шесть месяцев после официального опубликования настоящего Закона;
иные положения — после официального опубликования настоящего Закона.

Президент
Республики Беларусь

