

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

8 января 1998 г. № 135-3

О совместном домовладении

Принят Палатой представителей 17 декабря 1997 года
Одобен Советом Республики 20 декабря 1997 года

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 138-3 (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 20, ст.219);

Закон Республики Беларусь от 11 июля 2007 г. № 251-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 170, 2/1348);

Закон Республики Беларусь от 8 июля 2008 г. № 372-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 172, 2/1469);

Закон Республики Беларусь от 9 ноября 2009 г. № 55-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 276, 2/1607);

Кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 01.09.2012, 2/1980)

Настоящий Закон определяет правовые, социальные, организационные и экономические отношения в совместном домовладении и направлен на обеспечение эффективного использования недвижимого имущества, создание гарантий социальной защищенности собственников недвижимого имущества совместного домовладения.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и их определения

Для целей настоящего Закона применяются следующие основные понятия и их определения:

совместное домовладение - это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью;

общее имущество - обслуживающие более одного собственника части недвижимого имущества: лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри нежилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания, и право землепользования;

застройщик - любое физическое или юридическое лицо, включая государственные органы, или группа лиц, строящие, реконструирующие или капитально ремонтирующие недвижимое имущество с целью возникновения совместного домовладения и передачи прав собственности на помещения в нем различным собственникам.

Статья 2. Отношения, регулируемые законодательством Республики Беларусь о совместном домовладении

Законодательство Республики Беларусь о совместном домовладении регулирует:

отношения собственности совместного домовладения;

порядок управления недвижимым имуществом совместного домовладения;

порядок создания, деятельности и ликвидации товарищества собственников.

Действие настоящего Закона не распространяется на отношения собственности совместного домовладения в жилищном фонде.

Статья 3. Субъекты отношений по совместному домовладению

Субъектами отношений по совместному домовладению являются собственники недвижимого имущества совместного домовладения - государство в лице его государственных органов, физические и юридические лица, которым принадлежит право собственности на нежилые помещения, а также доля в праве собственности на общее имущество.

Собственниками недвижимого имущества совместного домовладения могут быть Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы, любые физические и юридические лица Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица в пределах прав, предоставленных им законодательством Республики Беларусь.

Статья 4. Применение законодательства Республики Беларусь о совместном домовладении

Законодательство Республики Беларусь о совместном домовладении применяется при возникновении совместного домовладения:

в существующих нежилых и многоцелевых зданиях;

во вновь построенных, реконструированных, капитально отремонтированных, а также в строящихся, реконструируемых или капитально ремонтируемых нежилых зданиях.

Статья 5. Законодательство Республики Беларусь о совместном домовладении

Отношения по совместному домовладению регулируются настоящим Законом, Гражданским кодексом Республики Беларусь и иными актами законодательства Республики Беларусь.

ГЛАВА 2

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Статья 6. Возникновение и прекращение совместного домовладения

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на нежилые помещения в здании у двух и более собственников.

Совместное домовладение прекращается в случаях:

если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику;

гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения (по решению общего собрания собственников);

иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

Статья 7. Осуществление права собственности на нежилые помещения

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения владеют, пользуются и распоряжаются нежилыми помещениями, находящимися в государственной и (или) частной собственности, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Собственники нежилых помещений имеют право в целом либо по частям отчуждать, сдавать в аренду, отдавать в залог, дарить, завещать принадлежащие им на праве собственности нежилые помещения, а также совершать с ними иные действия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь, без согласия на то товарищества собственников и (или) других собственников недвижимого имущества совместного домовладения.

Статья 8. Доля в праве общей собственности на общее имущество

Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения.

Доля в праве собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на нежилые помещения и переходит исключительно вместе с ним.

В случае образования или приращения общего имущества порядок определения и изменения долей собственников в праве собственности на общее имущество устанавливается в зависимости от вклада каждой из сторон либо в ином порядке, определенном собственниками.

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

Статья 9. Осуществление права собственности на общее имущество

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом осуществляются по соглашению собственников в пределах, установленных законодательством Республики Беларусь о совместном домовладении.

Собственник пользуется общим имуществом согласно его целевому назначению, не препятствуя осуществлению соответствующих прав других собственников. В случае технической необходимости собственник обязан обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся внутри принадлежащих ему нежилых помещений.

Не подлежит отчуждению либо передаче в пользование одному или нескольким собственникам и (либо) иным лицам общее имущество, если его отчуждение либо передача в пользование делают невозможной для других собственников реализацию их прав собственности. Иное общее имущество может отчуждаться или передаваться в пользование одному или нескольким собственникам и (либо) иным лицам на основании решения, принятого единогласно всеми собственниками.

Статья 10. Предоставление земельного участка для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения

Земельный участок для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения предоставляется собственникам этого имущества в пользование, владение или продается в частную собственность в порядке, предусмотренном земельным законодательством Республики Беларусь.

Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, на которых располагается недвижимое имущество совместного домовладения, определяются в соответствии с земельно-кадастровой документацией.

Статья 11. Обязанности собственника по содержанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения

Собственник недвижимого имущества совместного домовладения обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт нежилых помещений, находящихся в его собственности, не нанося ущерба имуществу других собственников, и оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные ему коммунальные услуги в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Собственник недвижимого имущества совместного домовладения обязан участвовать в расходах по содержанию и ремонту объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности.

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества оплачиваются в соответствии с законодательством Республики Беларусь, а общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе единых правил и норм, утвержденных соответствующими органами государственного управления, и должны обеспечивать покрытие издержек на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

По решению собственников может устанавливаться иной порядок распределения расходов по содержанию общего имущества в случаях особого или исключительного

пользования, управления и распоряжения общим имуществом отдельными собственниками, а также несоразмерного пользования им или коммунальными услугами.

Неиспользование собственником принадлежащих ему нежилых помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по содержанию и ремонту недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности.

В случае невнесения собственником нежилых помещений своей доли в общих расходах по содержанию общего имущества совместного домовладения вопрос о взыскании задолженности решается в судебном порядке.

Статья 12. Ответственность собственников недвижимого имущества совместного домовладения

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения, нарушившие требования настоящего Закона, несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Собственники, причинившие вред в результате незаконных действий, возмещают пострадавшим убытки в объеме и порядке, установленных законодательством Республики Беларусь.

Статья 13. Исключена.

Статья 14. Контроль за техническим состоянием и эксплуатацией недвижимого имущества совместного домовладения

В целях содержания недвижимого имущества совместного домовладения в надлежащем техническом состоянии исполнительные и распорядительные органы осуществляют в соответствии с законодательством Республики Беларусь контроль за соблюдением участниками совместного домовладения норм технического состояния и эксплуатации недвижимого имущества.

ГЛАВА 3 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Статья 15. Управление недвижимым имуществом совместного домовладения

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения вправе самостоятельно выбрать способ управления таким имуществом.

Управление недвижимым имуществом совместного домовладения может осуществляться одним из следующих способов:

непосредственным управлением;

управлением через товарищество собственников;

иным способом, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

Непосредственное управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществляется собственниками в случаях, когда недвижимость включает в себя не более пяти единиц нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается на общем собрании собственников.

Способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения может быть изменен в любое время по решению собственников в порядке, установленном статьей 17 настоящего Закона.

Статья 16. Сроки выбора способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом при возникновении совместного домовладения должно быть принято в течение шести месяцев с момента появления в данном домовладении двух и более собственников.

В отношении вновь строящегося, реконструируемого или капитально ремонтируемого недвижимого имущества решение о выборе способа управления им может быть принято застройщиком до момента возникновения совместного домовладения.

До момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом.



От редакции «Бизнес-Инфо»

По вопросу, касающемуся деятельности уполномоченного лица по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.03.2005 № 342.

Статья 17. Порядок проведения общего собрания собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения

Общее собрание собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения может быть созвано по инициативе собственников, застройщика, предприятия, учреждения или организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится это имущество, а также по инициативе органов местного управления и самоуправления либо иного заинтересованного физического и (или) юридического лица.

Письменное уведомление о созыве общего собрания собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения с указанием места и времени его проведения, повестки дня и инициатора этого собрания направляется этим инициатором каждому собственнику заказным письмом или вручается ему под расписку. Уведомление должно быть направлено не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания.

Общее собрание собственников правомочно, если на нем присутствует более двух третей собственников (или их представителей), обладающих более чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех собственников. Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату проведения общего собрания. Это собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося собрания. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствует более двух собственников, обладающих не менее чем одной четвертой голосов от общего числа голосов всех собственников.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей. Если собственник не может лично принять участие в общем собрании собственников, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу о выборе способа управления путем подачи инициатору собрания заявления в письменной форме, отражающего мнение собственника по указанному вопросу.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения, принятое с соблюдением требований настоящей статьи, является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании либо голосовали против.

Статья 18. Участие арендаторов нежилых помещений в управлении недвижимым имуществом совместного домовладения

Лица, занимающие нежилые помещения совместного домовладения по договору аренды и не имеющие на них права собственности (арендаторы), могут участвовать в договорах о совместном домовладении, о создании товарищества собственников и в управлении недвижимым имуществом совместного домовладения в случаях, когда собственник занимаемых ими помещений в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия.

Арендаторы могут участвовать в общих собраниях товарищества собственников, собраниях собственников, выбравших иной способ управления совместным домовладением, с правом совещательного голоса.

При создании товарищества собственников в совместном домовладении, более 50 процентов площади нежилых помещений которого находится в государственной собственности, арендаторы указанных помещений вправе направить своего представителя в состав правления товарищества собственников с правом решающего голоса.

Представитель арендаторов избирается простым большинством голосов арендаторов на общем собрании, которое проводится в соответствии с процедурой, установленной частью третьей статьи 17 настоящего Закона. При этом голоса распределяются между арендаторами соответственно площади занимаемых ими нежилых помещений. Полномочия представителя удостоверяются собственником занимаемых арендаторами нежилых помещений.

Статья 19. Организация непосредственного управления недвижимым имуществом совместного домовладения

При выборе собственниками непосредственного управления недвижимым имуществом совместного домовладения они могут заключить между собой договор о совместном домовладении.

По договору о совместном домовладении собственники обязуются совместно действовать с целью сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения.

Участники договора о совместном домовладении по взаимному согласию могут поручить управление недвижимым имуществом совместного домовладения одному из его участников либо нанять управляющего.

Требования к договору о совместном домовладении устанавливаются настоящим Законом, Типовым договором о совместном домовладении и иными актами законодательства Республики Беларусь.

Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

ГЛАВА 4

ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ



От редакции «Бизнес-Инфо»

По вопросам, касающимся управления общим имуществом многоквартирных жилых домов, деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков, см. Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538.

Статья 20. Товарищество собственников

Товариществом собственников признается объединение собственников нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных настоящим Законом и его уставом. Товарищество собственников создается и действует в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства Республики Беларусь и своим уставом.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими участниками.

Создание двух и более товариществ собственников по управлению недвижимым имуществом одного совместного домовладения не допускается. В случае, если отдельная часть здания имеет изолированный вход и может быть без нарушения целостности других частей этого здания надстроена, реконструирована, перестроена либо снесена, допускается создание товарищества собственников для управления этой частью здания. Допускается создание одного товарищества собственников на базе нескольких объектов недвижимого имущества.

Товарищество собственников должно состоять из двух и более членов в соответствии с частью первой статьи 6 настоящего Закона. В случае создания товарищества собственников во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом здании оно может быть создано одним лицом - застройщиком.

Отношения между учредителями товарищества собственников в связи с созданием товарищества могут регулироваться договором о создании товарищества собственников, подписываемым всеми учредителями товарищества собственников.

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

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Имущество товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества и прочих поступлений.

Статья 21. Учредительный документ товарищества собственников

Учредительным документом товарищества собственников является его устав.

Устав товарищества собственников утверждается общим собранием его учредителей - собственников недвижимого имущества совместного домовладения. В случае, предусмотренном частью четвертой статьи 20 настоящего Закона, устав товарищества собственников может быть утвержден застройщиком.

Типовой устав товарищества собственников утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 22. Государственная регистрация товарищества собственников

Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Статья 23. Права товарищества собственников

Товарищество собственников имеет право:

организовывать обслуживание нежилых помещений собственников;

оказывать иные услуги собственникам;

пользоваться кредитами банков;

получать в установленном порядке в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

производить в установленном порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;

распоряжаться имуществом товарищества собственников;

заключать договоры на предоставление коммунальных и других необходимых услуг;

требовать от собственников компенсацию за неуплату обязательных платежей, предусмотренных статьей 11 настоящего Закона, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате невыполнения

собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

осуществлять хозяйственную деятельность, которая соответствует целям создания товарищества;

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

Статья 24. Обязанности товарищества собственников

Товарищество собственников обязано:

выполнять договорные обязательства;

обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества совместного домовладения;

обеспечивать соблюдение интересов всех его членов при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью, распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения;

обеспечивать выполнение требований настоящего Закона и иных актов законодательства Республики Беларусь.

Статья 25. Членство в товариществе собственников

Членами товарищества собственников могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения.

Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на нежилые помещения и иное недвижимое имущество совместного домовладения;

смерть гражданина - собственника нежилых помещений;

ликвидация юридического лица - собственника нежилых помещений;

отчуждение собственником имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и уставом товарищества собственников.

При приобретении в собственность нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества с момента возникновения права собственности.

Права и обязанности членов товарищества собственников определяются уставом товарищества и законодательством Республики Беларусь.

Статья 26. Органы управления товарищества собственников

Органами управления товарищества собственников являются:

общее собрание его членов;

правление товарищества или его председатель, избираемые по решению общего собрания членов товарищества в соответствии с его уставом.

Порядок создания и деятельности органов управления товарищества собственников определяется его уставом.

Статья 27. Контрольные органы товарищества собственников

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников общее собрание его членов избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей либо привлекает аудиторскую организацию (аудитора - индивидуального предпринимателя).

Срок деятельности, функции и полномочия ревизионной комиссии (ревизора) определяются уставом товарищества.

Статья 28. Ликвидация товарищества собственников

Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению:

общего собрания его членов. При этом общее собрание должно выбрать иной способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного абзацем третьей части второй статьи 6 настоящего Закона;

хозяйственного суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь;

собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, предусмотренном абзацем вторым части второй статьи 6 настоящего Закона.

При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами этого товарищества в порядке, определяемом его уставом.

Статья 29. Объединение товариществ собственников

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

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

ГЛАВА 5 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 30. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования.

Статья 31. Приведение законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом

До приведения законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом акты действующего законодательства Республики Беларусь применяются в той части, в которой они не противоречат настоящему Закону, если иное не предусмотрено Конституцией Республики Беларусь.

Юридическим лицам, созданным собственниками недвижимого имущества для целей, предусмотренных настоящим Законом, и зарегистрированным до вступления в силу настоящего Закона, привести в течение года свои учредительные документы в соответствие с нормами настоящего Закона.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом уже существующих совместных домовладений, в которых более 50 процентов недвижимого имущества находится в частной собственности, принять в течение двух лет со дня вступления в силу настоящего Закона.

Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок:

представить в установленном порядке предложения по приведению законодательных актов Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами государственного управления нормативных актов, противоречащих настоящему Закону;

разработать и утвердить Типовой устав товарищества собственников, Типовой учредительный договор о создании товарищества собственников и Типовой договор о совместном домовладении.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

