

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республика Беларусь
Государственное предприятие «Жилкомиздат»

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно-коммунального хозяйства



Минск 2020

Автор-составитель
главный бухгалтер товарищества собственников «Большая Слепянка-1»
Е. Л. Кузнецова

Рецензент
исполнительный директор МАМН *Г. Г. Калёнов*

Практическое пособие адресовано специалистам жилищно-коммунального хозяйства, претендующим на занятие должностей служащих организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, с целью подготовки к профессиональной аттестации.

Настоящее пособие содержит общие сведения по экзаменационным вопросам на основании регламента нормативных документов.

Разработано Государственным предприятием «Жилкомиздат».

Согласовано с Международной Ассоциацией Менеджмента Недвижимости.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	2	ЛИКВИДАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	53
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	4	СЛУЧАИ НАЗНАЧЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	54
ДОЛЯ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	6	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	56
УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	7	ПЕРЕДАЧА ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, СВЯЗАННЫЕ С УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ, УПОЛНОМОЧЕННЫМ ЛИЦОМ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	60
ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	8	ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ УЧАСТНИКАМИ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ	61
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОЗДАНИИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	10	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ. СРЕДСТВА, ПОЛУЧЕННЫЕ ОТ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	65
ФОРМИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ	11	ВИДЫ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОТЧИСЛЕНИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ С НАРУШЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	69
СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ	14	ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЖИЛОГО ДОМА	69
УСТАВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	18	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА. УТВЕРЖДЕНИЕ АКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПРИ ПЛАНОВЫХ ВЕСЕННЕМ И ОСЕННЕМ ОСМОТРАХ	75
ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	20	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В СОГЛАСОВАНИИ (РАЗРЕШЕНИИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	83
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	20	ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ЛИФТАХ И ВО ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ОБЩЕЖИТИЯХ	84
ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	21	ПРАВА ГРАЖДАН В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ	91
ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	23	ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ	92
КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И СОБРАНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	24	СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ, УПЛАЧИВАЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИЯМИ СОБСТВЕННИКОВ	95
ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ (СОБРАНИЕМ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	26	ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ С ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	101
ПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	34	ЛЬГОТЫ ПО УПЛАТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	106
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	35		
РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	41		
ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА	43		
ЧЛЕНСТВО В ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ	44		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ	47		
ВИДЫ ВЗНОСОВ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ВИДЫ ВЗНОСОВ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ И СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ	50		

ВВЕДЕНИЕ



**Где это
сказано?**

Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З (далее – ГК);
Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З (далее – ЖК);
Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»)

Жилой дом — капитальное строение (здание, сооружение), **половину или более половины** общей площади которого составляет **площадь жилых помещений**. (пункт 19 статьи 1, статья 10 ЖК).

Многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения (пункт 27 статьи 1, статья 10 ЖК).

Совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов образует жилищный фонд



**Важно
знать**

Согласно части второй статьи 2 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» действие Закона не распространяется на отношения собственности совместного домовладения в жилищном фонде.



**Где это
сказано?**

пункт 13 статьи 1, статья 10 ЖК

Частный жилищный фонд включает в себя: *жилищный фонд граждан* — часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности — часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Государственный жилищный фонд

включает в себя:

республиканский жилищный фонд — часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

коммунальный жилищный фонд — часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).



В состав жилищного фонда **не включаются:**

дачные и садовые дома;
гостевыедомики;
номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах;
помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством;
передвижные объекты (вагоны, палатки и другие объекты);
казармы;
самовольные постройки независимо от факта их использования для проживания;
помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей;
иные подобные помещения.

Государственный жилищный фонд включает в себя жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе арендное жильё, жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях и специальные жилые помещения, а также другие жилые помещения в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

Жилые помещения включаются в состав государственного или частного жилищных фондов после их государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Жилые помещения исключаются из состава государственного или частного жилищных фондов в случае перевода жилых помещений в нежилые, уничтожения жилого помещения и в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

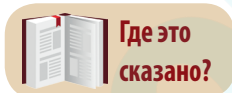
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Совместное домовладение — правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности **двух и более собственников** (пункт 52 статьи 1 ЖК).

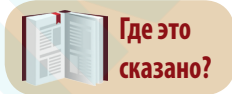
Собственник помещения — это хозяин квартиры или, к примеру, офиса на первом этаже многоквартирного жилого дома. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение.

Изолированное помещение — внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Машино-место — место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений.



Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», статья 1



Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», статья 1



машино-место регистрируется по правилам как нежилое изолированное помещение!

Исходя из пункта 2 статьи 220, пункта 4 статьи 219 ГК и пункта 3 статьи 8 Закона № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» **возникновение, переход или прекращение права собственности** на недвижимое имущество возникает **с момента государственной регистрации** соответственно его возникновения, перехода, прекращения и **удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.**



**Важно
знать**

В случае совершения регистрационного действия **моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов**, представленных для осуществления государственной регистрации, **которые внесены в журнал регистрации заявлений** (статья 39 Закона № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»)

Общее имущество совместного домовладения — помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные **для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений**



**Где это
сказано?**

пункт 31 статьи 1 ЖК

в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

ДОЛЯ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



**Где это
сказано?**

ст. 150 ЖК

Собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на праве общей долевой собственности.

Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных участках либо придомовой территории, всех участников совместного домовладения.



**Где это
сказано?**

п.2. ст.150 ЖК

Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется:

- ✓ уполномоченным лицом,
- ✓ председателем правления организации собственников,
- ✓ председателем общего собрания участников совместного домовладения.



**Где это
сказано?**

п.4. ст.150 ЖК

Споры, возникающие при определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, рассматриваются в судебном порядке. Доля участника совместного домовладения 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 объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит исключительно вместе с ним.

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.

Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом совместного домовладения согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество другим участникам совместного домовладения.

Отчуждение части 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.

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



Где это
сказано?

глава 28 ЖК

Управление общим имуществом совместного домовладения — это деятельность, которая осуществляется в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.



Пункт 58 статьи 1 ЖК определяет также управление общим имуществом совместного домовладения **как услугу**, оказываемую на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом (п.3 ст. 151 ЖК)

Управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:

организацией застройщиков или товариществом собственников;

уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных ЖК, в порядке, установленном актами законодательства;

непосредственно участниками совместного домовладения*, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более десяти объектов недвижимого имущества



Где это
сказано?

пункт 1 статьи 151 ЖК



собственники **НЕ ВЫБИРАЮТ УПОЛНОМОЧЕННОЕ ЛИЦО** по управлению общим имуществом. Оно **НАЗНАЧАЕТСЯ!!!**

Общим имуществом совместного домовладения могут управлять только одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно** товарищество собственников

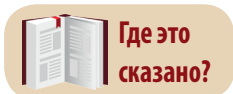


Где это
сказано?

пункт 2 статьи 151 ЖК

Примечание:

*При принятии решения об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении. Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.



статья 153 ЖК

ТИПОВОЙ ДОГОВОР о совместном домовладении утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.03.2013 № 155

****исключения** составляют отдельные инвестиционные проекты, например, согласно пункту 2.20. Указ Президента Республики Беларусь от 12 ноября 2009 г. № 541 «О реализации отдельных инвестиционных проектов в г. Минске», если «отдельная часть здания либо отдельные части, конструктивно объединенные между собой (встроенная, встроенно-пристроенная, подземная эксплуатируемая), нескольких зданий, введенных в эксплуатацию в составе объектов, названных в пункте 1 настоящего Указа, обеспечены изолированным входом, автономными инженерными системами для самостоятельного обслуживания в период эксплуатации, в таких зданиях допускается создание нескольких товариществ собственников по управлению каждой такой частью здания».

ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ

В Жилищном кодексе Республики Беларусь под **организациями собственников** подразумеваются **организации застройщиков и товарищества собственников**.



глава 29 ЖК; п.6 ст. 1 ЖК

Товарищество собственников — юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников (п. 57 ст. 1 ЖК).

Организация застройщиков — потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, создаваемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта), завершения строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими (п. 35 ст. 1 ЖК).

Жилищно-строительный кооператив — организация застройщиков, создаваемая для строительства жилых домов (дома), приобретения не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений) и (или) капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства (реконструкции, капитального ремонта), а также для последующей их эксплуатации и управления ими (п. 11 ст. 1 ЖК).

Жилищный кооператив — организация застройщиков, создаваемая для приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов (дома), а также для последующей их эксплуатации и управления ими (п. 12 ст. 1 ЖК).

Отдельные нормы, касающиеся деятельности потребительских кооперативов, изложены в статье 116 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Например, члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (при ведении учета в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, — в течение трех месяцев со дня окончания финансового года) покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (п. 4 ст. 116 ГК).



Если же говорить об управлении общим имуществом многоквартирного жилого дома, то можно сказать, что после завершения строительства, организация застройщиков, как способ управления общим имуществом, является организационной формой, аналогичной товариществу собственников.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОЗДАНИИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 160 главы 29 ЖК

Организация собственников создается и действует в соответствии с Жилищным кодексом, иными актами законодательства и уставом.

Примерные формы уставов организации застройщиков и товарищества собственников утверждают Министерством жилищно-коммунального хозяйства.



Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 8 октября 2019 г. № 81 «Об утверждении примерных форм уставов организации застройщиков и товарищества собственников»

Организация собственников является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет. Наименование организации собственников должно содержать указание на ее организационно-правовую форму, а наименование организации застройщиков также на основную цель деятельности.

Организация собственников считается созданной с даты ее государственной регистрации.

Организация собственников создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

Организации застройщиков создаются в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и могут осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретать новые или капитально отремонтированные, реконструированные жилые дома с последующей их эксплуатацией и управлением ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать не завершенные строительством капитальные строения (здания, сооружения), а также капитальные строения (здания, сооружения), подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, — государственные организации, хозяйственные общества), до начала строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества.

В организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, принимаются граждане как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на этом учете, а также индивидуальные предприниматели и юридические лица.



Создание двух и более организаций застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения **одного жилого дома**, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им, двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения в **одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении** (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**.

Допускается создание одной организации застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Создание товарищества собственников **возможно** на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- ✓многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;

- ✓несколько многоквартирных, блокированных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам **и расположенных на смежных земельных участках**.

Финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества может осуществляться как самой организацией застройщиков, так и самостоятельно ее членами.

ФОРМИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ



**Где это
сказано?**

ст. 161 главы 29 ЖК

Для формирования организации застройщиков по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц эти граждане (граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица) через средства массовой информации или любым другим доступным способом созывают собрание учредителей — граждан (граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц), формирующих организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане (граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица) принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков, определяют размер и порядок внесения вступительного взноса, утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством и уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

Для формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, государственные организации, хозяйственные общества при наличии земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимого имущества, или наличии не завершенного строительством объекта недвижимого имущества либо объекта недвижимого имущества, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции либо продаже, определяют общее количество ее членов и письменно извещают о формировании организации застройщиков граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью принятия их на такой учет.

При определении состава членов формируемой организации застройщиков государственной организацией, хозяйственным обществом вне очереди удовлетворяются заявления граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью принятия их на такой учет:

если они при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений имеют в соответствии с законодательными актами право на внеочередное получение льготных кредитов, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам; из числа судей, прокурорских работников и лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета; если они проживают в городе Минске и имеют обеспеченность общей площадью жилого помещения менее десяти квадратных метров на одного человека, — для организаций застройщиков, формируемых в городе Минске; из числа категорий граждан, определенных пунктами 1-3 части первой статьи 3 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»; из числа руководящих работников государственных органов, других организаций, должности которых включены в перечень должностей руководящих работников государственных органов, других организаций, включаемых в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в том числе освобожденных в порядке, установленном законодательством, от занимаемых должностей по состоянию здоровья, вышедших в отставку или переведенных на другую работу. (часть 2 пункта 2 ст. 161 ЖК)



О включении в состав организации застройщиков, формируемой из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, см. подпункт 1.1.23 пункта 1.1 Указа Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200.

В случае формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в государственной организации, хозяйственном обществе, в ее состав кроме граждан, указанных выше (часть 2 пункта 2 ст. 161 ЖК), вне очереди могут включаться отдельные категории работников, состоящих в этой государственной организации, хозяйственном обществе на уче-

те нуждающихся в улучшении жилищных условий, определенные коллективным договором (соглашением), а при отсутствии коллективного договора (соглашения) — решением руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации, хозяйственного общества и профсоюзного комитета (при его наличии). Перечень категорий работников, которые вне очереди могут быть включены в организацию застройщиков, должен быть согласован с вышестоящим государственным органом, вышестоящей организацией, а количество работников из числа этих категорий в формируемой организации застройщиков не должно превышать двадцати процентов. Если государственная организация, хозяйственное общество не имеют вышестоящего государственного органа, вышестоящей организации, перечень категорий работников, которые вне очереди могут быть включены в организацию застройщиков, согласовывается с соответствующим областным, Минским городским исполнительным комитетом (часть 3 пункта 2 ст. ЖК).

Граждане, указанные в частях второй и третьей пункта 2 ЖК, могут воспользоваться правом внеочередного включения в состав членов организации застройщиков, формируемой по инициативе государственной организации, хозяйственного общества, только один раз, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

В случае отсутствия лиц, имеющих право на внеочередное включение в состав членов организации застройщиков, либо отказа их от вступления в организацию застройщиков она может быть сформирована только с участием граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при отказе этих граждан от вступления в организацию застройщиков — с участием граждан, не состоящих на таком учете.

Государственные организации, хозяйственные общества извещают гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с уведомлением о получении либо передают ему такое извещение под роспись.

Гражданин, уведомленный о формировании организации застройщиков, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в тридцатидневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственную организацию, хозяйственное общество заявление о вступлении в организацию застройщиков или письменно отказаться от вступления в нее. К заявлению о вступлении в организацию застройщиков прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь (пункт 4 ст. 161 ЖК).

Неподача заявления гражданином либо его представителем в государственную организацию, хозяйственное общество в срок, установленный пунктом 4 ст. 161 ЖК, рассматривается как отказ от вступления в организацию застройщиков. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая подаче заявления в государственную организацию, хозяйственное общество (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном ее подтверждении.

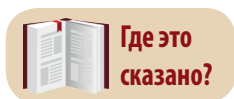
Государственная организация, хозяйственное общество созывают собрание учредителей — граждан, формирующих организацию застройщиков.

На собрании
учредителей
граждане
**принимают
решение о:**

- ✓ добровольном объединении в организацию застройщиков;
- ✓ определяют размер и порядок внесения вступительного и паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта), или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);
- ✓ утверждают устав организации застройщиков;
- ✓ в соответствии с законодательством и уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов;
- ✓ уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители организации застройщиков.

СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ



ст. 152 главы 28, ст. 162 главы 29 ЖК

Участники совместного домовладения вправе в любой момент создать товарищество собственников.

ИНИЦИАТОРЫ

участники совместного домовладения, обладающие менее чем одной четвертью голосов от общего количества участников совместного домовладения;

местные исполнительные и распорядительные органы;

лица, которые участвуют в строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций и которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в этих жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), вправе создать товарищество собственников до ввода в эксплуатацию жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) (далее — лица, участвующие в строительстве);

застройщик на стадии строительства многоквартирных, блокированных жилых домов, многоквартирного жилого дома из числа лиц, участвующих в строительстве.

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

Решение о создании товарищества собственников по инициативе **участников совместного домовладения, местных исполнительных и распорядительных органов** принимается в порядке, установленном статьями 156 и 157 ЖК.

Проведение общего собрания по вопросу создания товарищества собственников лица-ми, участвующими в строительстве, а также застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 2 - 7 статьи 156 и статьей 157 ЖК, с учетом следующих особенностей:

- ✓ инициаторами общего собрания по вопросу создания товарищества собственников выступают лица, участвующие в строительстве, или застройщик.

- ✓ при принятии решения о создании товарищества собственников **лица, участвующие в строительстве, обладают правом одного голоса** (п.4 ст. 152 ЖК).

Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, лица, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, принявшие участие в общем собрании и **голосовавшие за создание товарищества собственников**.

Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников (ст. 156 ЖК)

В письменном уведомлении указываются:



инициатор общего собрания участников совместного домовладения,
дата, место и время его проведения,
повестка дня

Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения, **не позднее десяти дней до даты его проведения**.

- ✓ **заказным письмом**



- ✓ **вручается под роспись**

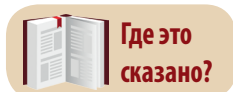


- ✓ либо направлены **иным способом, предусмотренным решением** участников совместного домовладения

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

✓ **принять участие в общем собрании через своего представителя**, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь



Доверенность

ст. 186, 187 ГК. Инструкция о порядке удостоверения завещаний и доверенностей, приравняемых к нотариально удостоверенным, утвержденная постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 19.02.2002 № 3



С целью удостоверения доверенности, не требующей нотариальной формы удостоверения, гражданин вправе также обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, по месту своего жительства (ч. 1 п. 4 ст. 186 ГК).

заявления в письменной форме, полученные до проведения собрания

✓ учитываются при подсчете **кворума**;

✓ учитываются при подсчете **результатов** голосования;

Кворум и принятие решения общим собранием участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников

считается правомочным (имеет кворум), если в нем

приняли участие более двух третей участников совместного домовладения **от их общего количества**, обладающих **не менее чем двумя третями голосов** всех участников совместного домовладения

участников > 2/3 + голосов ≥ 2/3

считается принятым, если

ЗА него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения, **принявших участие** в общем собрании, обладающих **не менее чем двумя третями голосов** участников совместного домовладения, **принявших участие** в голосовании.

Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения. **Лица, участвующие в строительстве, обладают правом одного голоса** (п.4 ст. 152 ЖК).



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



Протокол хранится постоянно (п.7 ст. 156 ЖК).



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.

Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимое в форме письменного опроса (статья 157 ЖК)



Обратите внимание, общие нормы проведения общего собрания участников совместного домовладения регламентированы ст. 159 ЖК.

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.

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 лица**, участвующего в письменном опросе, на соответствующий объект недвижимого имущества (за исключением случаев, когда инициатором общего собрания являются лица, участвующие в строительстве, или застройщик);
- ✓ **варианты голосования по каждому вопросу повестки дня**, выраженные словами «за», «против», «воздержался».

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.

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. **Лица, участвующие в строительстве, обладают правом одного голоса** (п. 4 ст. 152 ЖК).

Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании (п. 5 ст. 157).

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



Решение о создании товарищества собственников является обязательным для всех участников совместного домовладения, в том числе участников, не принявших участие в голосовании либо голосовавших против.

УСТАВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



**Где это
сказано?**

ст.164 главы 29 ЖК

Учредительным документом организации собственников является устав, который утверждается на собрании учредителей этой организации.

В уставе указываются:

- ✓ наименование организации собственников;
- ✓ место ее нахождения;
- ✓ предмет и цели ее деятельности;
- ✓ права и обязанности организации собственников, а также ее членов;
- ✓ состав органов управления, порядок их избрания, компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решение по которым принимаются квалифицированным большинством голосов;
- ✓ состав и порядок внесения вступительного, членских и целевых взносов;
- ✓ меры ответственности членов организации собственников за нарушение обязательств по внесению взносов;
- ✓ обязанность организации собственников обеспечивать сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдать обязательные для соблюдения технические нормативные правовые акты по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

В уставе указываются: ✓ обязанность организации собственников соблюдать интересы ее членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения;

✓ порядок возмещения убытков членами организации собственников;

✓ порядок рассмотрения споров между организацией собственников и ее членами, другими гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами;

✓ права областного, Минского городского, районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе по осуществлению контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организации застройщиков, контроля за деятельностью товарищества собственников, в том числе за эксплуатацией и обеспечением организациями собственников сохранности общего имущества совместного домовладения, по назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этой организации, его председателя, ревизионной комиссии;

✓ порядок ликвидации организации собственников;

✓ иные положения, предусмотренные ЖК и иными актами законодательства.

В уставе товарищества собственников также указываются:

✓ состав и порядок внесения обязательных платежей;

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

В уставе организации застройщиков также указываются:

✓ условия и порядок приема в члены организации застройщиков, прекращения членства, в том числе порядок исключения из членов этой организации;

✓ состав и порядок внесения паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

✓ порядок реорганизации организации застройщиков.

В уставе организации собственников могут содержаться иные положения, касающиеся ее деятельности и не противоречащие ЖК и иным актам законодательства.



**Важно
знать**

Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 8 октября 2019 г. № 81
«Об утверждении примерных форм уставов организации застройщиков и товарищества собственников»

ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст.163 главы 29 ЖК

Имущество организации собственников формируется в соответствии с ее уставом:

✓ в организации застройщиков — за счет вступительных, паевых (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством;

✓ в товариществе собственников — за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.



Доходы, полученные организацией собственников, **не могут распределяться между ее членами** и используются на цели, определенные уставом (п. 2 ст. 163 ЖК).

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 165 главы 29 ЖК

Управление в организации собственников осуществляется в соответствии с ЖК и уставом.

Органами управления организации собственников являются:

- ✓ общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников;
- ✓ правление организации собственников;
- ✓ председатель правления организации собственников.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



**Где это
сказано?**

ст. 166 главы 29 ЖК

**Высшим органом управления
организации собственников
является общее собрание ее членов**



**Высшим органом управления
также может являться собрание
уполномоченных членов организации
собственников**



Уполномоченные члены организации собственников (далее — уполномоченные)

кто может быть

члены организации собственников, за исключением членов правления (ч. 4 п. 1 ст. 168 ЖК) и членов ревизионной комиссии (ч. 2 п. 2 ст. 171 ЖК)

процедура избрания

на общем собрании членов организации собственников

кворум собрания

не менее половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников

представительство

из расчета по одному уполномоченному от каждой пяти членов организации собственников. **Уставом может быть предусмотрено иное представительство**

выборы уполномоченных

не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов организации собственников нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год

досрочное переизбрание

возможно в случае его выхода из членов организации собственников или исключения из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом

Товарищества собственников:

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

На собрании уполномоченных членов товарищества собственников

уполномоченный обладает количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников

Организации застройщиков:

На общем собрании членов организации застройщиков

член организации застройщиков — собственник объектов недвижимого имущества обладает количеством голосов*, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, - правом одного голоса* вне зависимости от размера занимаемого объекта недвижимого имущества

собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения организации застройщиков, имеет количество голосов*, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

На собрании уполномоченных членов организации застройщиков

уполномоченный обладает количеством голосов*, равным сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков, представляемых уполномоченным



Примечание: * При этом за один голос принимается минимальная доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения (п. 3 ст. 166 ЖК).

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



Где это
сказано?

ст.167 главы 29 ЖК

Собрание уполномоченных членов организации собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с ЖК, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, за исключением вопросов, указанных в абзацах втором, шестом, восьмом, одиннадцатом, двенадцатом, пятнадцатом, шестнадцатом, восемнадцатом части первой и абзаце третьем части второй пункта 1 статьи 167 (п. 2 ст. 167 ЖК).

Таким образом, к исключительной компетенции только общего собрания членов организации собственников относятся:

- ✓ внесение изменений и (или) дополнений в устав организации собственников (абзац 2 части 1 ст. 167 ЖК);
- ✓ избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий (абзац 6 части 1 ст. 167 ЖК);
- ✓ избрание членов правления и председателя правления организации собственников, досрочное прекращение их полномочий (абзац 8 части 1 ст. 167 ЖК);
- ✓ утверждение ежегодного отчета о работе правления организации собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения (абзац 11 части 1 ст. 167);
- ✓ утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений (абзац 12 части 1 ст. 167);
- ✓ рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления организации собственников, членов ревизионной комиссии организации собственников (абзац 15 части 1 ст. 167);
- ✓ принятие решений о реорганизации и ликвидации организации собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов (абзац 16 части 1 ст. 167);
- ✓ принятие решений о размещении денежных средств организации собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направили этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт (абзац 18 части 1 ст. 167).

К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков также относится установление порядка распределения жилых и (или) нежилых помещений между членами организации застройщиков (абзац 3 части 2 ст. 167 ЖК).

Законодательством и уставом организации собственников к исключительной компетенции общего собрания, помимо вопросов, указанных в частях первой и второй пункта 1 ст. 167 ЖК, также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ И СОБРАНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 167 главы 29 ЖК

Собрание уполномоченных членов организации собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с ЖК, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, за исключением вопросов, указанных в абзацах втором, шестом, восьмом, одиннадцатом, двенадцатом, пятнадцатом, шестнадцатом, восемнадцатом части первой и абзаце третьем части второй пункта 1 статьи 167 (п. 2 ст. 167 ЖК).

Исходя из содержания п. 2 ст. 167 к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников относятся:

- ✓ определение основных направлений деятельности организации собственников (абзац 3 части 1 ст. 167);
- ✓ установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов (абзац 4 части 1 ст. 167);
- ✓ установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов (абзац 5 части 1 ст. 167);
- ✓ определение количественного состава правления организации собственников (абзац 7 части 1 ст. 167);
- ✓ избрание членов ревизионной комиссии организации собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии организации собственников (абзац 9 части 1 ст. 167);
- ✓ предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации собственников (абзац 10 части 1 ст. 167);
- ✓ 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 (абзац 13 части 1 ст. 167);

✓ изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков (абзац 14 части 1 ст. 167);

✓ принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников (абзац 17 части 1 ст. 167);

К компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков также относятся:

✓ прием в члены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков (абзац 2 части 2 ст. 167 ЖК);

✓ принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения (абзац 4 части 2 ст. 167 ЖК).

К компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников также относится установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей (часть 3 ст. 167 ЖК).

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

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ (СОБРАНИЕМ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст.166 главы 29 ЖК



Решение общего собрания (**собрания уполномоченных**) членов организации собственников, принятое в установленном порядке, является **обязательным для всех членов организации собственников**, а также для граждан, проживающих в жилом доме этой организации, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами организации застройщиков, по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения, и по вопросам, предусмотренным абзацем четырнадцатым части первой пункта 1 статьи 167 ЖК (п. 5 ст. 166 ЖК).

Общее собрание (**собрание уполномоченных**) членов организации собственников созывается правлением организации собственников по мере необходимости, но **не реже одного раза в год**.

ИНИЦИАТОРЫ

Внеочередные общие собрания (**собрания уполномоченных**) членов организации собственников **проводятся:**

- ✓ по решению* правления организации собственников,
- ✓ по письменному требованию* ревизионной комиссии,
- ✓ по письменному требованию* членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества,
- ✓ по предложению* местного исполнительного и распорядительного органа



Примечание: * Такое решение (предложение, письменное требование) **должно включать** в себя **предполагаемую повестку дня** общего собрания (**собрания уполномоченных**) членов организации собственников (ч.1 п.6 ст.166 ЖК).

Правление организации собственников **обязано принять решение о созыве** внеочередного общего собрания (**собрания уполномоченных**) членов организации собственников **в течение семи дней с даты получения предложения** местного исполнительного и распорядительного органа, **письменного требования** ревизионной комиссии или членов организации собственников. При положительном решении правления организации соб-

ственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников **должно быть создано не позднее тридцати дней** с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

Правление организации собственников **может отказать** в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников только в случае, **если не соблюден порядок** подачи предложения, письменного требования, установленный частью первой пункта 6 ст. 166 ЖК.

При отказе правления организации 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 организации собственников.

Инициаторы общего собрания информируют членов организации собственников о собрании путем направления письменных уведомлений:

В письменном уведомлении указываются



- ✓ инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников,
- ✓ дата, место и время его проведения,
- ✓ повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены **каждому члену** этой организации (уполномоченному) и **каждому собственнику** объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, **не позднее десяти дней до даты его проведения**.



- ✓ заказным письмом ,



- ✓ вручены под роспись ,

Если член организации собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе

- ✓ либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников
- ✓ проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня
- ✓ принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь



Где это сказано?

ст. 186, 187 ГК. **Инструкция о порядке удостоверения завещаний и доверенностей, приравняемых к нотариально удостоверенным**, утвержденная постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 19.02.2002 № 3

Доверенность



С целью удостоверения доверенности, не требующей нотариальной формы удостоверения, граждан вправе также обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, по месту своего жительства (ч. 1 п. 4 ст. 186 ГК).



Важно знать

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам (ч.4 п.4 ст.166 ЖК).

**Заявления
в письменной форме,
отражающее мнение
членов товарищества
по вопросам повестки
дня, подаваемые
досрочно**

- ✓ учитываются при подсчете **кворума**;
- ✓ учитываются при подсчете **результатов** голосования;
- ✓ при направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания;
- ✓ прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.



Общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников **избирается председатель**, который ведет собрание, а также из числа членов организации собственников (уполномоченных) — **секретарь собрания**, который ведет протокол этого собрания (п.10 ст. 166 ЖК).

Кворум и принятие решений общим собранием

членов организации собственников (очное, в том числе с возможностью досрочного голосования)

Вопросы	Кворум	Решение принято, если
✓ реорганизации и ликвидации организации собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или раздельного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов ✓ отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков ✓ уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки	приняли участие более двух третей членов организации собственников от общего количества членов организации собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников  членов > 2/3 + голосов ≥ 2/3	3А него проголосовали более 2/3 членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании 3А их принятие проголосовали 2/3 членов товарищества собственников или членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов товарищества собственников или организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков 3А него проголосовали более 2/3 членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов от общего количества членов организации собственников.
✓ по иным вопросам	приняли участие более половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников  членов > 1/2 + голосов ≥ 1/2	3А их принятие проголосовали более половины членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.



Собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами организации застройщиков, имеют право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения организации застройщиков, наравне с членами этой организации — собственниками объектов недвижимого имущества.

Особенности проведения собрания уполномоченных (п. 5 ст. 167 ЖК)

Вопросы	Кворум	Решение принято, если
Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов организации собственников, считаются принятыми, если:	Присутствуют уполномоченные, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего количества голосов > 2/3	За принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества .



Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, **в течение трех дней** после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания (п. 11 ст. 166 ЖК).



Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников доводятся до сведения членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации собственников **не позднее пяти дней после проведения собрания** (п. 12 ст. 166 ЖК).



Протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников **хранятся постоянно** (ч. 2 п. 11 ст. 166 ЖК).

Общее собрание членов организации собственников, проводимое в форме письменного опроса

При необходимости общее собрание членов организации собственников может проводиться в форме письменного опроса.

При этом каждому члену организации собственников вручается бюллетень для голосования единого образца, установленного управлением организации собственников (п. 8 ст. 166 ЖК)

✓ заказным письмом с уведомлением о получении,

✓ вручаются под роспись,

✓ или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Бюллетень
для голосования
должен содержать:

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

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

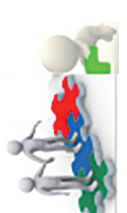
✓ варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

✓ разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

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

Член организации 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 организации собственников.

Кворум и принятие решений общим собранием членов организации собственников, проводимым в форме письменного опроса

Вопросы	Кворум	Решение принято, если
✓ реорганизации и ликвидации организации собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или раздельного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов ✓ отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков ✓ уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки ✓ по иным вопросам	приняли участие более двух третей членов организации собственников от общего количества членов организации собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников  членов > 2/3 + голосов ≥ 2/3	3А него проголосовали более 2/3 членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании 3А их принятие проголосовали 2/3 членов товарищества собственников или членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов товарищества собственников или организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков 3А него проголосовали более 2/3 членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов от общего количества членов организации собственников.
	приняли участие более половины всех членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников  членов > 1/2 + голосов ≥ 2/3	3А их принятие проголосовали более половины членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.



Собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами организации застройщиков, имеют право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения организации застройщиков, наравне с членами этой организации — собственниками объектов недвижимого имущества.



Члены правления организации собственников на своем заседании, которое проводится **не ранее чем через пятнадцать 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** организации собственников (ч. 2 п. 9 ст. 166 ЖК).



Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников доводятся до сведения членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации собственников **не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов** (п. 12 ст. 166 ЖК).



Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников — постоянно (ч. 2, п. 9, ч. 2 п. 11 ст. 166 ЖК).

ПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 168, 169 главы 29 ЖК

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

К компетенции правления организации собственников относятся:

- ✓ осуществление текущего руководства деятельностью организации собственников в соответствии с законодательством, уставом организации собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;
- ✓ учет членов организации собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов организации собственников;
- ✓ назначение по предложению председателя правления организации собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления организации собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления организации собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления организации собственников и его заместителем (заместителями);
- ✓ рассмотрение обращений членов и работников организации собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников;
- ✓ созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации собственников, их подготовка и проведение;
- ✓ подготовка ежегодного отчета о работе правления организации собственников для представления общему собранию членов организации собственников;
- ✓ организация хозяйственной деятельности организации собственников;
- ✓ другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом организации собственников и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Правление организации собственников

кто может быть

члены организации собственников, за исключением уполномоченных и членов ревизионной комиссии (ч. 4 п. 1 ст. 168, ч. 2 п. 2 ст. 171 ЖК)

орган управления

коллегиальный исполнительный орган

подотчетно

общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников

избрание

общим собранием членов организации собственников (абзац 8 части 1 ст. 167 ЖК)

срок полномочий

срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации собственников, и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год

досрочное прекращение полномочий

вопрос может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов организации собственников по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации собственников либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа

В случае выхода (исключения) члена правления организации застройщиков из членов организации застройщиков, отказа члена правления организации застройщиков от полномочий либо его смерти может быть избран новый член правления организации застройщиков на оставшийся срок действия полномочий правления организации застройщиков.

Заседания правления организации собственников проводятся по мере необходимости, но **не реже одного раза в квартал**.

КВОРУМ: Правление организации собственников правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления организации собственников, в том числе председатель правления организации собственников.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ: Решения правления организации собственников принимаются простым большинством голосов.

Протокол заседания правления организации собственников оформляется **не позднее трех дней** после его проведения и подписывается председателем правления организации собственников и членами правления организации собственников.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 170 главы 29 ЖК

Председатель правления организации собственников

кто может быть

член организации собственников (за исключением членов ревизионной комиссии (ч. 2 п. 2 ст. 171 ЖК) или лицо, не являющееся членом организации собственников

орган управления

единоличный исполнительный орган организации собственников, руководит деятельностью правления, председательствует на заседаниях правления

подотчетен

общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников

избрание

общим собранием членов организации собственников (абзац 8 части 1 ст. 167 ЖК), на котором также председателю общего собрания членов организации собственников предоставляются полномочия по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации собственников (абзац 10 части 1 ст. 167)

срок полномочий

избирается на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации собственников

Документы (дела) организации собственников хранятся в помещении организации собственников, а при отсутствии такого помещения — у председателя правления организации собственников (ч. 2 п. 5 ст. 170 ЖК).

Председатель правления организации собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах организации собственников в соответствии с ЖК, иными актами законодательства и уставом организации собственников. Председатель правления организации собственников несет полную материальную ответственность перед организацией собственников за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

К компетенции председателя правления организации собственников относятся:

- ✓ осуществление текущего руководства деятельностью организации собственников в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, иными законодательными актами, уставом организации собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о труде;
- ✓ организация и проведение заседаний правления организации собственников;
- ✓ ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников;
- ✓ организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников;
- ✓ заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени организации собственников;
- ✓ размещение денежных средств организации 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 организации собственников;
- ✓ утверждение должностных (рабочих) инструкций работников организации собственников, утверждение штатного расписания организации собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников;
- ✓ принятие на работу и увольнение работников организации собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

✓ издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками организации собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников;

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

✓ осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом организации собственников.

Председатель правления организации 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 жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

✓ 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 жилых домов;

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

✓ предоставлять информацию о деятельности организации собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроля за деятельностью товариществ собственников;

✓ обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию;

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

✓ исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

Председатель правления организации застройщиков также обязан обеспечить в течение шести месяцев после приемки жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

Требования, предъявляемые к кандидату в председатели правления организации собственников (часть первая пункта 1 ст. 170 ЖК)

Председатель правления организации собственников избирается из числа граждан, имеющих:

- ✓ высшее образование и свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;
- ✓ среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

Порядок проведения профессиональной аттестации и организация, уполномоченная на ее проведение, определяются Советом Министров Республики Беларусь.



Положение о порядке проведения профессиональной аттестации лиц, претендующих на занятие должностей служащих организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.03.2020 № 187

Уполномоченной организацией на проведение профессиональной аттестации лиц, претендующих на занятие должностей служащих организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, является учреждение дополнительного образования взрослых «Государственный центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов «Жилком» (п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31.03.2020 № 187 «О профессиональной аттестации в сфере жилищно-коммунального хозяйства»).

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

После избрания председателя правления организации собственников общим собранием организации собственников его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

Местный исполнительный и распорядительный орган отказывает в согласовании кандидатуры на должность председателя правления организации собственников, если:

- ✓ не представлены документы, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом;

✓ из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным частью первой пункта 1 ст. 170 ЖК;

✓ в течение последних трех лет с кандидатом были прекращены трудовые отношения за неоднократное нарушение обязанностей председателя правления организации собственников, установленных законодательством;

✓ кандидат ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена.

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

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации собственников, или не менее двух третей членов правления организации собственников.



Председатель правления — это руководитель организации собственников.

Руководитель организации — физическое лицо, которое в силу закона или учредительных документов организации осуществляет руководство организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного исполнительного органа (ст. 252 ТК). Трудовой договор с руководителем организации (при отсутствии со стороны руководителя виновных действий или бездействия) может быть расторгнут до истечения срока его действия по решению собственника имущества организации (уполномоченного им органа) в соответствии с п. 2 ст. 257, ст. 259 ТК.

Досрочное расторжение трудового договора (контракта) с председателем правления по данному основанию возможно **при одновременном соблюдении следующих условий:**

1) установление в трудовом договоре (контракте) председателя правления размера компенсации за его досрочное расторжение (п. 48 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 29.03.200 № 2 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о труде»);

2) наличие решения общего собрания членов организации собственников;

3) отсутствие со стороны председателя правления виновных действий или бездействия.

При досрочном прекращении полномочий председателя правления организации собственников в предусмотренных ЖК случаях заключенный с ним **трудовой договор (контракт) расторгается председателем** общего собрания членов организации собственников.

Председатель правления организации собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов организации собственников, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления организации собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы организации собственников.



**Важно
знать**

В соответствии с ч.1 п. 1 ст. 186 ЖК местные исполнительные и распорядительные органы иницируют через правление организации собственников, а в случае отсутствия правления приступают к организации проведения общего собрания членов организации собственников в течение десяти календарных дней со дня получения соответствующей информации в случаях, если:

- ✓ председатель правления организации собственников не избран (не переизбран — когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке,
- ✓ совместным домовладением не обеспечивается сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов,
- ✓ совместным домовладением не обеспечивается надлежащая работа органов управления организации собственников или истек срок действия полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов,
- ✓ не выполняются председателем правления организации собственников требования о необходимости прохождения согласования, отказано местным исполнительным и распорядительным органом в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение календарного года) нарушаются председателем правления организации собственников установленные законодательством обязанности.

Общее собрание членов организации собственников, назначенное в соответствии с частью первой пункта 4 статьи 186 ЖК, рассматривает вопросы о:

- ✓ сложении полномочий председателем правления организации собственников;
- ✓ избрании (переизбрании) председателя правления организации собственников;
- ✓ о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).



Отсутствие на общем собрании кворума, предусмотренного пунктом 4 статьи 166 ЖК, не является препятствием для принятия решений по вопросам повестки дня при условии присутствия на нем не менее двух членов организации собственников.



Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если **3А их принятие проголосовали члены** организации собственников, обладающие **не менее чем половиной голосов** членов организации собственников, **принявших участие** в общем собрании.



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

В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность председателя правления организации собственников, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 170 ЖК, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.



В случае неизбрания председателя правления организации собственников в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 186 ЖК, местный исполнительный и распорядительный орган **в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо** (ч. 6 п. 4 ст. 186).

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



**Где это
сказано?**

ст. 171 главы 29 ЖК

Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности организации собственников, председателя правления и членов правления организации собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков. Организация собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.



Исходя из содержания п. 1 и 2 ст. 167 принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников относится к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников (абзац 17 части 1 ст. 167).

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

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

Ревизионная комиссия организации собственников из своего состава избирает председателя.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации 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 организации собственников подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников.

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

Ревизионная комиссия организации собственников:

- ✓ отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами организации собственников в процессе деятельности этой организации;
- ✓ проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности организации собственников;
- ✓ дает заключения общему собранию членов организации собственников по отчетам правления и председателя правления организации собственников;
- ✓ отчитывается перед общим собранием членов организации собственников о своей деятельности.

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

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности организации собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления организации собственников ревизионная комиссия организации собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА



**Где это
сказано?**

ст. 176 главы 29 ЖК

Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.



**Важно
знать**

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее — участники совместного домовладения) (п. 1 ст. 146 ЖК)

Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются: прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина — члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица — члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.



При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества **новый собственник** приобретенных объектов недвижимого имущества **становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности** на эти объекты.

Права и обязанности членов товарищества собственников определяются ЖК, иными актами законодательства и уставом этого товарищества.

ЧЛЕНСТВО В ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ



**Где это
сказано?**

ст. 172, 173, 174, 175 главы 29 ЖК

Учредители организации застройщиков становятся ее членами с даты государственной регистрации этой организации.

Граждане, в том числе индивидуальные предприниматели и юридические лица, вступающие в организацию застройщиков во время строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества, становятся ее членами с даты принятия соответствующего решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков на основании их письменного заявления.

При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другому гражданину, в том числе индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу новый собственник имеет право вступить в члены организации застройщиков, подав соответствующее заявление в правление этой организации. Новый собственник становится членом организации застройщиков с даты регистрации такого заявления в правлении организации застройщиков. В этом случае принятие решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о приеме в члены организации застройщиков не требуется.

Порядок приема в члены организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований ЖК и иных актов законодательства.

Член организации застройщиков, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на этот объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) или паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) свою жилищную квоту (именные приватизационные чеки «Жилье») либо денежные средства в целях создания общей собственности на жилое помещение, имеют право требовать от гражданина, являющегося членом организации застройщиков, при оформлении в собственность жилого помещения признания за ними доли в праве общей собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей денежной компенсации.

Члену организации застройщиков, не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества, объекты недвижимого имущества предоставляются во владение и пользование.

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества (за исключением прекращения членства в связи с его смертью), и при условии, что имеющий право на вступление в эту организацию член его семьи (другое лицо) не вступил в нее, бывший член организации застройщиков, имевший право владения и пользования объектами недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков, в течение двух месяцев со дня прекращения членства в этой организации имеет право внести денежные средства в размере, составляющем оставшуюся часть стоимости предоставленных во владение и пользование объектов недвижимого имущества, и оформить в порядке, установленном законодательством, право собственности на занимаемые им объекты недвижимого имущества (п. 4 ст.173 ЖК).

В случае невыполнения условий, определенных пунктом 4 ст. 173 ЖК, гражданин - бывший член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из занимаемого ими жилого помещения (утрачивают право владения и пользования нежилым помещением) по решению суда без предоставления другого жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором.

Основаниями для прекращения членства в организации застройщиков являются:

- ✓прекращение права собственности члена организации застройщиков - собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;
- ✓добровольный выход члена организации застройщиков из этой организации;
- ✓исключение члена организации застройщиков из организации застройщиков;
- ✓смерть гражданина, являющегося членом этой организации, объявление его умершим;
- ✓передача членом организации застройщиков права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;
- ✓ликвидация или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя — членов организации застройщиков;
- ✓ликвидация или реорганизация организации застройщиков, в том числе в связи с ее экономической несостоятельностью (банкротством);
- ✓иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом организации застройщиков.

Порядок прекращения членства в организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований ЖК и иных актов законодательства.

Член организации застройщиков может быть исключен из членов этой организации в случае систематического нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившегося в разрушении, порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований ЖК, делающие невозможным для других проживание с гражданином,

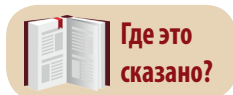
являющимся членом организации застройщиков, в одной квартире или в одном жилом доме, а также в случае систематического невнесения денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов.

Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов признается невнесение членом организации застройщиков указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) или приобретение объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием членов организации застройщиков (для вступительного, паевых и иных взносов).

Исключение из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным обществом, по инициативе которых была создана эта организация застройщиков.

Исключение из членов организации застройщиков, сформированной по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



ст. 179 главы 29 ЖК

Член организации собственников имеет право:

- ✓ участвовать в деятельности организации собственников, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;
- ✓ передавать право участия в общем собрании членов организации собственников представителю в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами;
- ✓ предоставлять право владения и пользования находящимися в собственности жилым и (или) нежилым помещениями в жилом доме членам своей семьи, иным лицам в соответствии с законодательством;
- ✓ определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;
- ✓ вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников предложения, заявления, жалобы;
- ✓ осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации собственников.

Член организации застройщиков, не являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещений, имеет право:

- ✓ владеть и пользоваться предоставленными ему жилым и (или) нежилым помещениями;
- ✓ участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;
- ✓ передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу. Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передается члену семьи или другому лицу с согласия супруга (супруги);
- ✓ выйти из организации застройщиков в любое время. При этом лицо, прекратившее членство в организации застройщиков, имеет право на возмещение организацией застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов (но не позднее двенадцати месяцев), его паенакоплений в размере, соответствующем оценочной стоимости жилого помещения, в котором гражданин проживал, нежилого помещения, которым гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, пользовались, определенной в соответствии с законодательными актами, в случае, если этот член организации застройщиков выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого и (или) нежилого помещений) в полном объеме, либо на возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) в порядке,

установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае, если этим членом организации застройщиков паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого и (или) нежилого помещений не оплачена в полном объеме). Право на возврат иных взносов у члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, отсутствует;

✓ предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением в жилом доме организации застройщиков членам своей семьи;

✓ определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

✓ вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

✓ являться членом организации застройщиков после государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества;

✓ осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), имеет право:

✓ участвовать в деятельности этой организации, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

✓ получать в установленном порядке государственную поддержку при строительстве (реконструкции) в составе организации застройщиков;

✓ выйти из членов организации застройщиков в любое время. При этом он должен расторгнуть в порядке, установленном законодательством, договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков и получить в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, денежные средства, внесенные им на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилого дома (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома), или паенакопления (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома организацией застройщиков);

✓ передать право на паенакопления члену семьи или другому лицу, за исключением случая членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

✓ вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

✓ осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

Член организации собственников обязан (п. 4 ст. 179 ЖК):

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

✓ соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе [правила](#) пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;



**Важно
знать**

Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399

участвовать в управлении организацией собственников, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед этой организацией;

- ✓ своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

- ✓ заключить договоры с соответствующими организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

- ✓ нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

- ✓ проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

- ✓ исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом организации собственников.

Член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, дополнительно к обязанностям, установленным пунктом 4 ст. 179 ЖК статьи, обязан:

- ✓ своевременно и в полном объеме вносить паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

- ✓ обратиться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), дополнительно к обязанностям, установленным пунктом 4 ст. 179 ЖК, обязан:

- ✓ заключить с организацией застройщиков договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков;

- ✓ при прекращении членства в организации застройщиков в связи с добровольным выходом из этой организации уведомить об этом членов семьи, за исключением случая прекращения членства в организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы).

Член организации застройщиков — собственник объектов недвижимого имущества исполняет обязанности, предусмотренные абзацами вторым – четвертым, шестым – восьмым пункта 4 статьи 179 ЖК, а также вносит членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством.

При прекращении членства в организации застройщиков, в том числе при исключении из членов этой организации, собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 ст. 181 ЖК.

ВИДЫ ВЗНОСОВ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ВИДЫ ВЗНОСОВ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ И СОБСТВЕННИКОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ



**Где это
сказано?**

ст. 183 главы 29 ЖК

Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены организации собственников уплачивают членские и целевые взносы. В организации собственников ее члены уплачивают вступительный взнос, а в организации застройщиков — также паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков).

Вступительный взнос — сумма денежных средств, вносимая гражданином, в том числе индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом, при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, — организация собственников) и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации собственников.



**Где это
сказано?**

п. 6 ст. 1 главы 1 ЖК

От уплаты вступительного взноса в организации застройщиков освобождаются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, члены семьи умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, супруга (супруг) гражданина, являющегося членом этой организации, при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, а также граждане, вступившие в эту организацию в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков вправе освобождать от уплаты вступительного взноса и других граждан.

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



**Где это
сказано?**

п. 60 ст. 1 главы 1 ЖК

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



**Где это
сказано?**

п. 59 ст.1 главы 1 ЖК

Паевой взнос — денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков ее членом на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).



**Где это
сказано?**

п. 38 ст.1 главы 1 ЖК



Отдельные нормы, касающиеся деятельности потребительских кооперативов (которыми по определению являются организации застройщиков), изложены в статье 116 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Например, члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (при ведении учета в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, — в течение трех месяцев со дня окончания финансового года) покрыть образовавшиеся убытки путем **дополнительных взносов** (п. 4 ст. 116 ГК).

Взносы членами организации собственников вносятся в сроки, установленные уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации собственников.

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

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

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

Гражданин, вступивший в члены организации застройщиков (осуществлявшей финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества), объект недвижимого имущества которой завершен строительством (реконструирован, капитально отремонтирован) или приобретен, вместо выбывшего члена этой организации, не являвшегося собственником объекта недвижимого имущества, вносит паевые взносы в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта недвижимого имущества, определенной в соответствии с законодательными актами.

В случае, если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов недвижимого имущества не завершено, гражданин, вступающий в члены организации

застройщиков, вносит в порядке, установленном законодательством, денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) в не меньшем размере, чем размер денежных средств, паевых взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации.

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

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, обязан:

- ✓ нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- ✓ нести расходы по оплате труда работников организации застройщиков, если она является организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством.



п. 2 ст. 181 главы 29 ЖК



**Важно
знать**

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором (ст. 211 ГК).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество (п. 1 ст. 274 ГК). Собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на праве общей долевой собственности (п. 1 ст. 150 ЖК).

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению, если законодательством или договором не установлено иное (п. 1 ст. 252 ГК).

ЛИКВИДАЦИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ



Где это
сказано?

ст. 185 ЖК

Организация собственников может быть реорганизована или ликвидирована по решению:

- ✓ общего собрания членов организации собственников;
- ✓ суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;
- ✓ собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

Организация застройщиков может быть реорганизована или ликвидирована также по решению государственных органов в случае, предусмотренных законодательными актами и в установленном порядке.

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



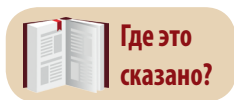
Важно
знать

Положением о ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, **утвержденным Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1**, регулируются отношения, связанные с ликвидацией (прекращением деятельности), в том числе потребительских кооперативов, товариществ собственников.



Принятие решений о реорганизации и ликвидации организации собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов относится **к исключительной компетенции только общего собрания** членов организации собственников (абзац 16 части 1 ст. 167). Решение считается принятым, если **3А** него проголосовали **более двух третей членов организации** собственников, **принявших участие** в общем собрании, **обладающих не менее чем двумя третями голосов членов** организации собственников, **принявших участие в голосовании**.

СЛУЧАИ НАЗНАЧЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



ст. 150 ЖК

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 (ч. 1 п. 3 ст. 151 ЖК).

Отказ от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает участников совместного домовладения, а также лиц, которым собственником жилого и (или) нежилого помещений 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 (ч. 2 п. 3 ст. 151 ЖК).

Местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в порядке, установленном законодательством, в случае:

- ✓ если участниками совместного домовладения не принято решение о создании товарищества собственников или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения,
- ✓ ликвидации организации застройщиков или товарищества собственников,
- ✓ избрания председателя правления организации собственников в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 186 ЖК.

Уполномоченным лицом является **организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом** в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных 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.

В настоящее время плата за управление общим имуществом совместного домовладения включается в стоимость предоставляемых услуг и выполняемых работ в рамках управления общим имуществом, что предусмотрено Положением о порядке финансирования расходов государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, их основных правах и обязанностях, утвержденного постановле-

нием Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2019 № 826 (далее — Положение о порядке финансирования № 826), и Инструкцией о порядке планирования и калькулирования затрат на оказание отдельных жилищно-коммунальных услуг, утвержденной постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15.04.2016 № 13, в соответствии с которыми в затраты на оказание ЖКУ включаются расходы по содержанию государственных заказчиков в сфере ЖКХ.



Под государственным заказчиком понимается юридическое лицо, создаваемое по решению облисполкома или Минского горисполкома в целях организации работ по обеспечению потребителей жилищно-коммунальных услуг основными и дополнительными жилищно-коммунальными услугами на основании договоров, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством (абз. 2 п. 2 Положения о порядке финансирования № 826).



**Важно
знать**

Финансирование расходов государственных заказчиков будет осуществляться за счет средств, поступающих в качестве платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения **(данное условие будет применяться с 01.06.2021)** (абз. 2 п. 3 Положения о порядке финансирования № 826).

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



ст. 155 ЖК

В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений 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 жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

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.



Типовой договор управления общим имуществом утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.04.2011 № 469.

По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения (п. 2 ст. 155 ЖК).

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является бессрочным.

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.

В соответствии с типовым договором управления общим имуществом **уполномоченное лицо обязано:**

- ✓обеспечивать в соответствии с законодательством:
 - благоприятные и безопасные условия для проживания Потребителя;
 - надлежащее содержание общего имущества;
 - пользование Потребителем общим имуществом;
- ✓организовать оказание следующих жилищно-коммунальных услуг:
 - техническое обслуживание жилого дома;
 - текущий ремонт жилого дома;
 - техническое обслуживание лифта (при наличии лифтового оборудования, предусмотренного проектом жилого дома);
 - обращение с твердыми коммунальными отходами;
 - теплоснабжение;
 - санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома;
 - капитальный ремонт жилого дома;
 - дополнительные жилищно-коммунальные услуги (в случае, если потребителями в соответствии с законодательством принято решение об их оказании);
- ✓обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества, объектов внешнего благоустройства, их техническое обслуживание и (или) текущий ремонт;
- ✓обеспечивать эксплуатацию жилищного фонда с соблюдением требований нормативных правовых актов, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;
- ✓обеспечивать проведение капитального ремонта, реконструкции жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков;
- ✓определять на конкурсной основе исполнителей жилищно-коммунальных услуг (работ), предоставляемых на конкурентной основе;
- ✓обеспечивать подтверждение качества и объемов оказанных услуг (выполненных работ) исполнителями;
- ✓обеспечивать в соответствии с законодательством начисление потребителям платы за жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением, а также сумм возмещения расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в многоквартирных жилых домах, за исключением случаев, когда указанные функции возложены на иное юридическое лицо;
- ✓проводить на постоянной основе разъяснительную работу с потребителями по улучшению технического состояния общего имущества в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399, а также организации энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах;

- ✓ организовывать и проводить по мере необходимости, но не реже одного раза в год общие собрания потребителей по вопросам управления общим имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества и иным вопросам в соответствии с законодательством;
- ✓ принимать меры по выявлению причин и устранению последствий не оказания (оказания с недостатками) исполнителями жилищно-коммунальных услуг;
- ✓ обращаться в интересах потребителя с претензией об устранении нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг к исполнителю, с которым у него заключен договор в соответствии с гражданским законодательством;
- ✓ обеспечивать в установленном законодательством порядке оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, на котором расположен жилой дом;
- ✓ представлять интересы Потребителя в отношениях с третьими лицами в соответствии с законодательством о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг и иными актами законодательства, регулирующими правоотношения между потребителями и исполнителем;
- ✓ доводить до сведения Потребителя, а также местного исполнительного и распорядительного органа, на территории которого располагается жилой дом, информацию:
 - о своем наименовании, месте нахождения и режиме работы;
 - о руководителе Уполномоченного лица (имя, должность, место нахождения, в том числе номер комнаты (кабинета), номер служебного телефона);
 - о структурных подразделениях Уполномоченного лица и его работников (имена, должности (профессии), места нахождения, в том числе номера комнат (кабинетов), номера служебных телефонов), ответственных за заключение (изменение, расторжение) договоров, организацию оказания жилищно-коммунальных услуг (исполнение договоров), устранение недостатков таких услуг, а также о режиме их работы и времени приема граждан;
 - о границах обслуживаемой Уполномоченным лицом территории в случае установления таких границ;
 - о документах, представляемых для заключения (изменения, расторжения) договоров;
 - о специальных разрешениях (лицензиях) на осуществление отдельных видов деятельности и иных разрешениях, сертификатах соответствия Уполномоченного лица, если необходимость их получения для обеспечения оказания жилищно-коммунальных услуг предусмотрена законодательством;
 - о тарифах на жилищно-коммунальные услуги, услугу по управлению общим имуществом, формах и порядке их оплаты;
 - о нормах (нормативах) потребления коммунальных услуг;
 - о категориях потребителей, имеющих право на льготы при оказании жилищно-коммунальных услуг;
 - о документах, необходимых для предоставления безналичных жилищных субсидий в соответствии с законодательными актами;
 - о доходах, полученных от оказания услуги по управлению общим имуществом, и расходах, понесенных в связи с ее оказанием;
 - об оказываемых Потребителю основных и дополнительных жилищно-коммунальных услугах (поставщиках, объемах и стоимости каждой конкретной оказываемой услуги,

сроках (периодичности) их оказания);

о соответствии качества оказанных услуг требованиям нормативных правовых актов (в том числе технических нормативных правовых актов);

о количестве фактов оказания жилищно-коммунальных услуг с недостатками (неоказания жилищно-коммунальных услуг) и о произведенном перерасчете платы за основные жилищно-коммунальные услуги в случае их неоказания или оказания с недостатками, а также перерасчета платы за коммунальные услуги за период перерывов в их оказании;

✓ выполнять иные требования, предусмотренные законодательством и договором.

Уполномоченное лицо имеет право:

✓ представлять интересы Потребителя при управлении общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

✓ посещать находящиеся в управлении объекты недвижимого имущества;

✓ контролировать выполнение Потребителем обязанностей, предусмотренных договором;

✓ требовать от Потребителя соблюдения жилищного законодательства;

✓ обращаться в суд с иском о защите прав Потребителя;

✓ представлять в суде права и законные интересы Потребителя;

✓ в случае несвоевременного внесения Потребителем платы за основные жилищно-коммунальные услуги принимать меры по ее взысканию в порядке, установленном законодательством;

✓ принимать меры по приостановлению (возобновлению) оказания коммунальных услуг в соответствии с Положением о порядке перерасчета платы за некоторые виды коммунальных услуг и приостановления (возобновления) оказания коммунальных услуг, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.12.2005 № 1466;

✓ осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

Уполномоченное лицо **подотчетно и подконтрольно** местному исполнительному и распорядительному органу, уполномочившему его управлять общим имуществом.

Уполномоченное лицо несет ответственность за невыполнение возложенных на него задач по управлению общим имуществом в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

ПЕРЕДАЧА ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, СВЯЗАННЫЕ С УПРАВЛЕНИЕМ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ, УПОЛНОМОЧЕННЫМ ЛИЦОМ ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



ст. 155 ЖК

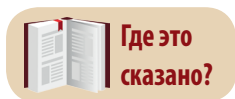
В соответствии с ч. 2 п. 3 ст. 155 ЖК участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от 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;
- ✓ о согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления товарищества собственников.

При расторжении договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случаях, указанных в части второй пункта 3 статьи 155 ЖК, уполномоченное лицо в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения об отказе от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения обязано передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы, связанные с управлением общим имуществом совместного домовладения:

- ✓ товариществу собственников;
- ✓ одному из участников совместного домовладения, указанному в решении общего собрания участников совместного домовладения о создании товарищества собственников;
- ✓ председателю правления товарищества собственников, согласованному в соответствии с частью третьей пункта 1 статьи 170 ЖК.

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ УЧАСТНИКАМИ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



ст. 150 ЖК

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.

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

Общее собрание участников совместного домовладения созывается:

- ✓ одной четвертью участников совместного домовладения,
- ✓ уполномоченным лицом.

Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения:

- ✓ заказным письмом,
- ✓ вручается ему под роспись,
- ✓ направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.

В уведомлении указываются:

- ✓ инициатор общего собрания,
- ✓ дата проведения общего собрания,
- ✓ место и время проведения общего собрания,
- ✓ повестка дня.

Письменное уведомление должно быть направлено **не позднее десяти 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.

Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет **кворум**), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения об-

ладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

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, удостоверенной 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, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Результаты голосования участников совместного домовладения отражаются в протоколе общего собрания участников совместного домовладения. Протокол общего собрания участников совместного домовладения **в течение трех 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.

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

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 более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обла-

дает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

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 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.

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 более двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, **обладающих не менее чем двумя третями голосов** участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании;
- ✓ по вопросу 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, либо уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали две трети участников совместного домовладения от общего количества участников совместного домовладения;

✓ 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.

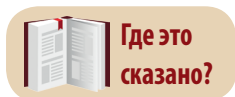
Решения общего собрания участников совместного домовладения доводятся до сведения участников совместного домовладения путем размещения выписки из протокола на информационных стендах совместного домовладения не позднее пяти рабочих дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения, а при проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса — не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

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



Порядок принятия решений общим собранием членов организации застройщиков или товарищества собственников регулируется статьями 166 и 167 ЖК.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ. СРЕДСТВА, ПОЛУЧЕННЫЕ ОТ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ



ст. 184, главы 29 ЖК, п. 5 ст. 31 ЖК

Капитальный ремонт жилого дома организации собственников проводится в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами с учетом технического состояния конструктивных элементов, инженерных систем, архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерных систем и капитального строения (здания, сооружения) в целом.

Для проведения капитального ремонта жилого дома организации собственников правление организации собственников на основании заключения организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимает решение о направлении в местный исполнительный и распорядительный орган ходатайства о включении жилого дома организации собственников в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда.

Капитальный ремонт жилого дома организации собственников организует местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с перспективным и текущим планами капитального ремонта жилищного фонда при условии, что организация собственников производила и производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на счета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда, либо организацией собственников внесена плата за капитальный ремонт на счета местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

В иных случаях капитальный ремонт жилого дома организации собственников организуется самой организацией в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников или правления этой организации.

Выселение граждан из жилого помещения на время капитального ремонта жилого дома организации собственников производится в порядке, предусмотренном статьей 84 ЖК (п. 4 статьи 184 ЖК).

Граждане, указанные в пункте 4 статьи 184 ЖК, в период проживания в жилых помещениях, предоставленных на время проведения капитального ремонта жилого дома орга-

низации собственников, обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные ЖК и иными актами законодательства, а члены организации собственников — уплачивать взносы, предусмотренные уставом.

Капитальный ремонт — основная жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации.



п. 23 ст. 1 главы 1 ЖК

Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится и расходы на электроэнергию возмещаются собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию, или в соответствии с договорами газо-, электроснабжения, снабжения сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок (п. 1 ст. 31 ЖК).

Плата за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства (далее – плательщики), для аккумулирования средств на капитальный ремонт в доле, соразмерной общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта (ч. 1 п. 5 ст. 31 ЖК).

Плата за капитальный ремонт в многоквартирном и блокированном жилых домах вносится по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами:

- ✓ нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда;
- ✓ собственниками жилых помещений частного жилищного фонда — при наличии в блокированном жилом доме (за исключением одноэтажных жилых домов) жилых помещений государственного жилищного фонда и жилых помещений частного жилищного фонда (ч. 2 п. 5 ст. 31 ЖК).

Средства от внесения плательщиками платы на капитальный ремонт зачисляются на специальные счета, открытые (открываемые) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях:

- ✓ местными исполнительными и распорядительными органами,
- ✓ организациями застройщиков,
- ✓ товариществами собственников.

Товарищества собственников и организации застройщиков в соответствии с законодательством вправе размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома.



Важно знать

Принятие решений о размещении денежных средств организации 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 относится к исключительной компетенции только общего собрания членов организации собственников относятся (абзац 18 части 1 ст. 167). При этом председатель правления организации собственников обязан 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 жилых домов (п. 3 ст. 170 ЖК).

Специальные счета открываются в порядке, установленном законодательством, на основании договора специального счета, в котором устанавливается режим функционирования специального счета



Где это сказано?

п. 27 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совмина от 12.06.2014 № 571

Специальные счета для аккумуляции средств капитального ремонта открываются банками и небанковскими кредитно-финансовыми организациями в порядке, установленном законодательством, независимо от наличия в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях решений (постановлений) о приостановлении операций по счетам местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, постановлений (определений) о наложении ареста на денежные средства, находящиеся на счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, принятых (вынесенных) уполномоченным в соответствии с законодательными актами органом (должностным лицом).

Обращение взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные сред-

ства, размещенные на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, не производится, арест на указанные денежные средства не налагается, приостановление операций по специальным счетам не осуществляется.

Требования, указанные выше, не распространяются на случаи, когда обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на специальных счетах, производится на основании исполнительного документа, вид взыскания по которому соответствует целевому назначению специального счета, а также на случаи, предусмотренные законодательством о предотвращении легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения.

Уполномоченные органы (должностные лица) в случае неправомерного взыскания денежных средств, находящихся на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, несут ответственность в соответствии с законодательством.

Аккумулированные на специальных счетах средства капитального ремонта, а также начисленные проценты за пользование такими средствами используются для возмещения затрат на капитальный ремонт жилых домов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Проценты за пользование денежными средствами, находящимися на счете, открытом для аккумулирования средств от внесения платы за капитальный ремонт, а также проценты, начисленные за размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях, за вычетом уплачиваемых налогов и сборов, используются исключительно для финансирования и (или) возмещения расходов на проведение капитального ремонта жилого дома. Средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, имеют целевое назначение и направляются на цели, установленные законодательством, а также на плату и вознаграждение банка за обслуживание счетов, открытых для аккумулирования средств от внесения платы за капитальный ремонт.



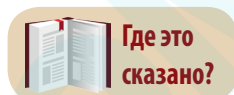
**Где это
сказано?**

п. 27 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совмина от 12.06.2014 № 571

Организации (должностные лица) в случае нецелевого использования денежных средств, находящихся на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, несут ответственность в соответствии с законодательством.

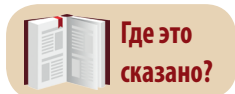
ВИДЫ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОТЧИСЛЕНИЙ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ С НАРУШЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Нецелевое использование или использование с нарушением законодательства отчислений на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома, аккумулируемых на специальных счетах организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, или местных исполнительных и распорядительных органов, открываемых для накопления средств, поступающих на капитальный ремонт, — влекут наложение штрафа в размере от десяти до тридцати базовых величин.



ст. 11.69 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003
№ 194-3

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЖИЛОГО ДОМА



ст. 92 ЖК, Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324

Капитальный ремонт объекта строительства (далее — капитальный ремонт объекта) — совокупность работ, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления (усиления), улучшения и (или) замены отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования объекта строительства, выполняемых в том числе с применением новых материалов и технологий (абз. 17 ч. 1 ст. 1 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь (далее — Закон № 300-3), подп. 3.3.4 п. 3 ТКП 45-1.01-4-2005)

Проведение капитального ремонта, реконструкции жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков, утверждаемых в порядке, установленном законодательством.

Перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Списки многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, на текущий год с указанием сроков начала и окончания выполнения работ, а также перспективные (на пять лет) программы утверждаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет.

Источниками финансирования капитального ремонта жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков, не являющимися собственниками объектов недвижимого имущества, платы за капитальный ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Товарищества собственников и организации застройщиков осуществляют проведение капитального ремонта в соответствии с **Положением о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324 (далее — Положение № 324)**, и иными актами законодательства.

До оформления задания на проектирование заказчик информирует на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о результатах проведенных осмотров жилого дома, видах работ, предполагаемых при капитальном ремонте, необходимости установки в квартирах приборов индивидуального учета расхода газа, воды, тепловой и электрической энергии, а также предлагает участвовать этим лицам в финансировании работ по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов. Результаты общего собрания оформляются протоколом, который является основанием при формировании задания на проектирование на капитальный ремонт жилого дома и дополнительные ремонтные работы.

Работы по утеплению фасадов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций выше требуемого значения, реализации иных мероприятий в рамках повышения энергоэффективности жилых домов выполняются за счет средств, предусмотренных законодательством о повышении энергоэффективности многоквартирного жилищного фонда.

Дополнительные ремонтные работы, указанные в протоколе общего собрания и не предусмотренные частью первой пункта 14 Положения № 324, выполняются на основании договора на проведение таких работ, заключаемого заказчиком с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков.

До заключения договора на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, обязана:

✓ проинформировать на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков, не являющихся собственниками объектов недвижи-

мого имущества, о порядке организации работ, их видах и объемах, а также о должностных лицах, ответственных за организацию и проведение таких работ, и избрать уполномоченного представителя из числа указанных граждан для проведения предремонтного осмотра жилых помещений в многоквартирном жилом доме, а также оформить протокол общего собрания собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков, не являющихся собственниками объектов недвижимого имущества;

✓ провести с участием уполномоченного представителя предремонтный осмотр жилых помещений в многоквартирном жилом доме для уточнения видов и объемов работ с составлением акта обследования, который является основанием для возможной корректировки проектно-сметной документации (п. 9 ст. 92 ЖК).

Заказчик или организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, не позднее десяти дней до заключения договоров на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков **информирует этих граждан на собрании о порядке организации работ по капитальному ремонту**, их видах и объемах, должностных лицах, ответственных за предремонтный осмотр жилого дома в соответствии с законодательством, организацию, проведение работ по капитальному ремонту и контроль за их выполнением.



**Где это
сказано?**

п.10 Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324

Не позднее десяти дней до начала проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома должны быть составлены графики выполнения работ по каждому подъезду многоквартирного жилого дома и заключены договоры с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, не являющимися собственниками объектов недвижимого имущества, на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь (п.8 ст. 92 ЖК).



**Важно
знать**

Типовой договор на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99.

Исполнитель обязан подготовить и заключить с потребителем договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.

Потребитель обязан заключить договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, подготовленный и представленный исполнителем в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.



ст. 15 Закона Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»



Также напомним, что согласно п. 5 ст. 29 ЖК отказ от заключения договора на оказание основных ЖКУ не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений от внесения платы за фактически оказанные основные ЖКУ.

Средства местных бюджетов, предусмотренные на капитальный ремонт, средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков, организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые дома, товариществами собственников и организациями застройщиков платы за капитальный ремонт направляются на работы по (п. 14 постановления № 324):

- ✓ разработке предпроектной (предынвестиционной) и проектной документации, проведению государственной экспертизы проектной документации, ведению авторского и технического надзора, выполнению изыскательских работ;
- ✓ обследованию специализированной организацией жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем при проведении ею оценки технического состояния жилого дома в соответствии с законодательством;
- ✓ ремонту и замене внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также канализационных выпусков в соответствии с границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственностью, в том числе внутриквартирных распределительных трубопроводов (стояков) систем холодного и горячего водоснабжения, включая первую запорную арматуру по стоякам, и общих канализационных стояков системы водоотведения, включая раструб;
- ✓ замене (устройству) внутридомовой системы электроснабжения при повышении нагрузки для устройства отопления и (или) горячего водоснабжения от индивидуального отопительного (водонагревательного) оборудования (приборов);
- ✓ ремонту, замене и устройству противоподымной защиты, установок противопожарной автоматики;
- ✓ ремонту и замене инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг, устройству рециркуляции внутридомовой системы горячего водоснабжения (без устройства наружных сетей);

- ✓ установке терморегуляторов на отопительных приборах в квартирах;
- ✓ ремонту и замене водомерных узлов с установкой дистанционного съема показаний с приборов группового учета расхода воды и индивидуальных тепловых пунктов (установка теплообменников, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии и системы диспетчеризации);
- ✓ устройству системы дистанционного съема показаний с приборов индивидуально-го учета расхода воды, газа в квартирах;
- ✓ ремонту крыши, в том числе переустройству совмещенных крыш под чердачные, с повышением при необходимости сопротивления теплопередаче промерзающих конструкций покрытий (перекрытий технических этажей) до установленного техническими нормативными правовыми актами нормативного значения для капитального ремонта зданий, устройству выходов на кровлю;
- ✓ ремонту фасадов с устранением сырости и продуваемости (без доведения сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до установленного техническими нормативными правовыми актами нормативного значения), утеплению фасадов (до требуемого значения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций) в соответствии с пунктом 9-1 Положения № 324;
- ✓ замене заполнений оконных и входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях;
- ✓ ремонту и восстановлению несущей способности конструктивных элементов, в том числе балконов и лоджий, замене ограждений, экранов и плит балконов и лоджий, устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны. Решение по устройству лоджий в жилых домах, где технические решения по восстановлению существующих балконов экономически нецелесообразны, принимается заказчиком по согласованию с областными или Минским городским исполнительными комитетами;
- ✓ устройству и замене козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- ✓ ремонту фундамента, восстановлению или устройству отмостки;
- ✓ устройству систем уравнивания потенциалов и молниезащиты;
- ✓ ремонту и устройству заземления (зануления);
- ✓ установке сигнализаторов обнаружения угарного газа, ремонту системы вентиляции, ремонту или устройству системы дымоудаления;
- ✓ восстановлению нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту и ремонту существующих элементов благоустройства и озеленения придомовой территории (бортового камня, покрытия пешеходных дорожек, асфальтового покрытия дворового проезда (без доведения до требований технических нормативных правовых актов, предусмотренных при возведении объектов);
- ✓ восстановлению отделки вспомогательных, жилых и (или) подсобных помещений жилых домов в местах, нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту;
- ✓ замене в общежитиях государственного жилищного фонда оконных заполнений в жилых помещениях, заполнений дверных проемов во вспомогательных и (или) нежилых помещениях.

Работы по устранению аварийного состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов в целях обеспечения на необходимый срок безопасных условий проживания в них производятся за счет средств, предоставляемых в установленном законодательством порядке на капитальный ремонт жилых домов, по решениям районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах о необходимости производства таких работ, согласованным со структурными подразделениями областных и Минского городского исполнительных комитетов, осуществляющими государственно-властные полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, либо уполномоченными областными и Минским городским исполнительными комитетами лицами.

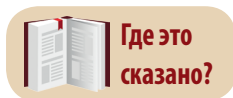


**Важно
знать**

Виды работ, которые включает капитальный ремонт перечислены в приложении Б к ТКП 45-1.04-206-2010. Технический кодекс установившейся практики «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию» ТКП 45-1.04-206-2010, утвержден приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.07.2010 № 267.

Периодичность проведения капитального ремонта строительных конструкций и инженерных систем жилых и общественных зданий перечислены в Техническом кодексе установившейся практики ТКП 45-1.04-305-2016 «Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования», утвержденном приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.12.2016 № 321.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ДОМА. УТВЕРЖДЕНИЕ АКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПРИ ПЛАНОВЫХ ВЕСЕННЕМ И ОСЕННЕМ ОСМОТРАХ



ст. 155 ЖК

Текущий ремонт — основная жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома.



п. 54 ст. 1 главы 1 ЖК

Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится и расходы на электроэнергию возмещаются собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию, или в соответствии с договорами газо-, электроснабжения, снабжения сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок (п. 1 ст. 31 ЖК).

Плата за текущий ремонт в жилом доме, за исключением многоквартирных и блокированных жилых домов, вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для возмещения фактических затрат на текущий ремонт в порядке, установленном законодательством (п. 4 ст. 31 ЖК).

Организация собственников обязана обеспечивать соблюдение интересов членов организации собственников при распределении между ее членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества совместного домовладения (п. 1 ст. 178 ЖК).



Типовой договор на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99.

Исполнитель обязан подготовить и заключить с потребителем договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.

Потребитель обязан заключить договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, подготовленный и представленный исполнителем в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.



ст. 15 Закона Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»

Порядок устранения повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома



ст. 32 ЖК

При повреждении вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе в результате совершения актов вандального характера, а также при выявлении надписей и (или) изображений непристойного характера уполномоченное лицо, организация собственников обязаны принять меры по устранению указанных повреждений, надписей и (или) изображений и приведению вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта.

При этом под актами вандального характера понимаются намеренные действия гражданина, повлекшие разрушение, порчу вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома либо иное причинение ущерба таким помещениям.

При выявлении повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе в результате совершения актов вандального характера, а также надписей и (или) изображений непристойного характера в ходе проведения общих осмотров жилого дома организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, обязана в течение пяти рабочих дней уведомить уполномоченное лицо, организацию собственников (за исключением организаций собственников, самостоятельно осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда) для принятия соответствующих мер.

Устранение указанных выше повреждений, надписей и (или) изображений и приведение вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов осуществляются **в течение месяца** после выявления либо получения уведомления о выявлении этих повреждений, надписей и (или) изображений.



Плата за текущий ремонт, проведенный в целях устранения указанных выше повреждений, надписей и (или) изображений, вносится собственниками жилых и (или) нежи-

лых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для возмещения фактических затрат на текущий ремонт соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений **без заключения договоров на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома!**



**Важно
знать**

Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда, утвержденная постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30.03.2016 № 5 (далее — Инструкция № 5), устанавливает порядок планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда, за исключением общежитий республиканской формы собственности, блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, а также виды работ, выполняемых при текущем ремонте жилищного фонда, и источники их финансирования.

Текущий ремонт жилищного фонда осуществляется в плановом и внеплановом порядке.

Плановый текущий ремонт жилищного фонда осуществляется в соответствии с годовыми планами текущего ремонта жилищного фонда (далее — годовой план) с учетом:

- ✓ технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома;
- ✓ периодичности проведения работ по текущему ремонту.

Периодичность проведения текущего ремонта жилищного фонда определяется с учетом минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома с момента ввода их в эксплуатацию после нового строительства, а также с момента последнего ремонта.

Внеплановый текущий ремонт жилищного фонда осуществляется:

- ✓ при установлении неудовлетворительного технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, в том числе в результате актов вандального характера;
- ✓ по решению потребителей о необходимости проведения текущего ремонта, принятому в соответствии с законодательством.

Критерием определения необходимости выполнения текущего ремонта жилищного фонда, обусловленного неудовлетворительным техническим и эстетическим состоянием конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, является несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома требованиям технических нормативных правовых актов, предъявляемым к их техническому состоянию. Необходимость выполнения текущего ремонта подъезда (этажа, секции) определяется в соответствии указанным критерием и наличием дефектов отделочного покрытия кон-

структивных элементов (сколы, выбоины, трещины, отслоения окрасочного и облицовочного покрытий, штукатурного слоя, наличие надписей и (или) изображений непристойного характера и т.д.) и элементов инженерных систем.

Виды ремонтных работ и их объем определяются в соответствии с дефектным актом, составляемым по результатам осмотра жилого дома.

Годовой план формируется заказчиком по результатам плановых осенних осмотров жилищного фонда, проводимых в соответствии с законодательством, а также на основании заявок, претензий потребителей и иных документов.

Годовой план составляется в месячный срок после проведения плановых осенних осмотров жилищного фонда и включает список жилых домов, разделенный в зависимости от источников финансирования, с указанием видов ремонтных работ, их объема, ориентировочной стоимости и сроков проведения.

Годовой план до 1 января текущего года доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика в глобальной компьютерной сети Интернет либо другим способом в доступном для потребителей месте.

Годовой план на очередной год составляется и утверждается заказчиком по форме согласно приложению 3 Инструкции № 5.

Годовой план может уточняться по результатам планового весеннего и иных осмотров жилищного фонда, в случае появления дополнительных работ и с учетом поступления заявок, претензий потребителей по вопросам текущего ремонта жилищного фонда.

Уточненный годовой план утверждается заказчиком и доводится до сведения потребителей в течение месяца после его корректировки в порядке, установленном пунктом 10 Инструкции № 5.

Текущий ремонт объекта — работы, включая строительно-монтажные, пусконаладочные, и мероприятия, выполняемые в том числе с применением новых материалов и технологий по:

- ✓ предупреждению износа объекта;
- ✓ устранению мелких повреждений и неисправностей;
- ✓ улучшению эстетических качеств (абз. 44 ч. 1 ст. 1 Закона № 300-З, подп. 3.3.19 п. 3 ТКП 45-1.01-4-2005)

Выполнение строительно-монтажных работ по текущему ремонту осуществляется на основании дефектного акта и сметы. Форма дефектного акта, а также порядок ее применения и заполнения утверждаются Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (п. 9 ст. 51 **Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»**)



Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 № 14 «Об установлении формы дефектного акта».

Для определения сметной стоимости текущего ремонта составляется локальная смета (локальный сметный расчет) в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18.11.2011 № 51, в текущих ценах или калькуляция работ по ремонту лифтов и электроплит с применением норм времени на данные работы.



Виды работ, которые включает текущий ремонт, перечислены в приложении А к ТКП 45-1.04-206-2010. Технический кодекс установившейся практики «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию» ТКП 45-1.04-206-2010, утвержден приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15.07.2010 № 267.

Источниками финансирования текущего ремонта жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства потребителей, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Перечень видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством, определяется согласно **приложению 1 Инструкции № 5**.

Перечень видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт, определяется согласно **приложению 2 Инструкции № 5**.

Порядок финансирования текущего ремонта жилищного фонда, финансируемого за счет средств потребителей, определяется законодательством и договором на оказание услуг по текущему ремонту.

На текущий ремонт не требуется получать разрешительную документацию или направлять уведомление о начале строительно-монтажных работ (ст. 21 Закона № 300-3; абз. 2 п. 2 перечня, утв. постановлением Совмина от 19.10.2006 № 1387; п. 1 Положения, утв. постановлением Совмина 08.05.2018 № 343).

При текущем ремонте не требуется разрабатывать проектную документацию (п. 4.8 ТКП 45-1.04-206-2010).

Составляется только смета на основании дефектных актов, при необходимости подготовленных с учетом технических заключений (п. 9 ст. 51 Закона № 300-3; п. 4.8 ТКП 45-1.04-206-2010; подп. 7.4 Инструкции о порядке определения сметной стоимости)

Работы по текущему ремонту выполняются на основании договоров строительного подряда. Договор заключается в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Совмина от 15.09.1998 №1450.

Аттестат соответствия при выполнении текущего ремонта не требуется (ч. 11 п. 2 письма Минстройархитектуры от 27.11.2014 № 09-08/9696).

При текущем ремонте проектная документация не разрабатывается. Соответственно, не требуется ее экспертиза (п. 4.8 ТКП 45-1.04-206-2010).

Государственная экспертиза сметы не обязательна как при текущем ремонте за счет бюджетных средств, так и без их привлечения (п. 3 приложения 3 и п. 11 приложения 4 к Положению, утв. постановлением Совмина от 30.09.2016 № 791).

При текущем ремонте не предусматривается государственная экологическая экспертиза (п. 1 ст. 5 Закона от 18.07.2016 № 399-З).

Государственную санитарно-гигиеническую экспертизу проходят отдельные виды специальных строительных работ (абз. 10 ч. 2 ст. 16 Закона № 340-З; п. 35 приложения к постановлению Минздрава от 17.07.2012 № 104), а именно:

- ✓ монтаж и установка инженерного оборудования зданий и сооружений;
- ✓ отделочные работы.

Гостехнадзор за текущим ремонтом не осуществляется (п. 1 Указа от 05.10.1999 № 581; абз. 2 п. 2 перечня, утв. постановлением Совмина от 19.10.2006 № 1387).

Технадзор как часть строительного процесса включает (подп. 2.10 п. 2 ТКП 45-1.03-162-2009):

1) контроль и надзор заказчика за соответствием строительно-монтажных работ, материалов (изделий, конструкций, оборудования) требованиям:

- ✓ действующих ТНПА;
 - ✓ утвержденной проектно-сметной документации;
- 2) освидетельствование, приемку и учет выполненных работ.

Технадзор (п. 1 ст. 37 Закона № 300-З) – это:

- ✓ обязанность заказчика, застройщика в случаях, установленных законодательством;
- ✓ право заказчика, застройщика, уполномоченных ими лиц в иных случаях.

Технадзор на объектах текущего ремонта (п. 3.1 ТКП 45-1.03-162-2009):

- ✓ обязателен при финансировании за счет бюджетных средств;
- ✓ необязателен (проводится по усмотрению заказчика) при финансировании за счет собственных средств.



Для технадзора необходимы:

- аттестат соответствия для организации (ИП), оказывающей(его) инженерные услуги на объектах строительства первого - четвертого классов сложности (подп. 4.3 - 4.16 п. 4 приложения 1 к Положению об аттестации юридических лиц и ИП, утв. постановлением Совмина от 21.03.2014 № 252);

- квалификационный аттестат для работников организации (ИП), самого ИП (п. 135 - 148 перечня аттестуемых специалистов, утв. постановлением Минстройархитектуры от 26.03.2014 N 15; п. 3.4 ТКП 45-1.03-162-2009)

Авторский надзор — это форма контроля за качеством выполняемого проекта. Осуществляет такой надзор, как правило, разработчик проектной документации (п. 1 ст. 38 Закона 300-З).

При текущем ремонте проектную документацию разрабатывать не требуется (п. 4.8 ТКП 45-1.04-206-2010). Поэтому не нужен и авторский надзор.



Порядок проведения контроля за техническим состоянием здания регламентирован Техническим кодексом установившейся практики ТКП 45-1.04-305-2016 «Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования», утвержденном приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.12.2016 № 321.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации (ответственным эксплуатантом) путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров (далее — осмотров) собственными силами, а при необходимости — путем проведения обследования специализированной организацией.

Плановые осмотры подразделяют на общие и частичные. При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и благоустройства, при частичных осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций здания, инженерных систем, элементов благоустройства. Общие осмотры следует производить **2 раза в год — весной и осенью** (п. 5.2 ТКП 45-1.04-305-2016)

Техническое обслуживание зданий должно осуществляться в соответствии с планами-графиками, разрабатываемыми на основе осеннего осмотра и уточняемыми по результатам весеннего осмотра, с учетом сведений диспетчерских служб о неисправностях систем и оборудования, нарушениях параметров и режимов эксплуатации зданий. В процессе плановых осмотров осуществляют контроль за использованием и содержанием помещений, **устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.**

Общий осмотр зданий производится комиссией в следующем составе (п. 5.5 ТКП 45-1.04-305-2016):

- ✓ председатель комиссии — руководитель или заместитель руководителя, главный инженер организации (должностное лицо юридического лица ответственного эксплуатанта);
- ✓ члены комиссии — лица, ответственные за эксплуатацию здания (ответственный эксплуатант); представители служб, осуществляющих эксплуатацию инженерного и технологического оборудования (эксплуатант); представитель местного общественного формирования (или профсоюза).

В состав комиссии по проведению технического осмотра жилых зданий **организаций граждан застройщиков** (жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), **товариществ собственников** и коллективов индивидуальных застройщиков (КИЗ)) **необходимо включать представителей данных организаций.**

Для зданий, являющихся историко-культурными ценностями, в состав комиссии необходимо включать представителей местных исполнительных и распорядительных органов, ответственных за охрану историко-культурного наследия.

К работе комиссии могут быть привлечены специалисты по обследованию зданий и представители ремонтно-строительных организаций.

По результатам осмотра составляется акт, который подписывается всеми членами комиссии и утверждается собственником здания или уполномоченным им лицом в соответствии с формами:

✓ А.3 Форма акта общего планового (весеннего) осмотра здания (приложение А ТКП 45-1.04-305-2016);

✓ А.4 Форма акта общего планового (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме) (приложение А ТКП 45-1.04-305-2016).

Эксплуатирующая организация (ответственный эксплуатант) в месячный срок по итогам осеннего осмотра должна:

- ✓ составить планы текущего ремонта на следующий год;
- ✓ определить объекты и элементы здания, требующие капитального ремонта;
- ✓ проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- ✓ выдать рекомендации собственникам, пользователям и нанимателям помещений (в жилищном фонде) по производству ремонтных работ за свой счет.

По итогам проведения **весеннего осмотра** эксплуатирующая организация должна **уточнить перечень ремонтных работ, необходимых для подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в зимний период, и их объемы.**

Периодичность частичных плановых осмотров должна устанавливаться собственником здания, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов. Внеплановые осмотры следует производить после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований. Результаты частичных плановых осмотров оформляют актами в соответствии с формой А.2 Форма акта частичного планового осмотра технического состояния здания (приложение А ТКП 45-1.04-305-2016).

Частичные плановые осмотры отдельных строительных конструкций и внутренних инженерных систем, в том числе эксплуатирующихся в особых условиях (раздел 11 ТКП 45-1.04-305-2016), должны производиться в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов работниками специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт, **но не реже чем 1 раз в год.**

Результаты всех осмотров оформляют актами по формам согласно А.2 – А.4 (приложение А), подробные данные заносят в журнал технической эксплуатации по формам согласно А.7 **Форма журнала технической эксплуатации зданий** (приложение А). В журнале должны быть указаны ориентировочная оценка технического состояния здания и его отдельных элементов, места расположения и параметры обнаруженных дефектов, предполагаемые причины их возникновения и сроки устранения, а также данные о выполнении предписаний.

При обнаружении в конструкциях **малозначительных дефектов** следует организовать **постоянное наблюдение** за их развитием, выяснить причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определить сроки их устранения. При обнаружении **значительных и критических дефектов** обследование элементов здания должна производить специализированная организация.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В СОГЛАСОВАНИИ (РАЗРЕШЕНИИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



**Где это
сказано?**

пп. 4, 15 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384

В соответствии с п. 15 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 16.05.2013 № 384 (далее — Положение № 384) основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:

- ✓ представление инициатором документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

- ✓ запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с пунктом 4 Положения № 384;

- ✓ возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован инициатором в вышестоящий орган и (или) в суд.

Согласно п. 4. Положения № 384 запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

- ✓ с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства о культуре, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

- ✓ приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

- ✓ влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

- ✓ вентиляционных шахт и каналов;

- ✓ балконов и лоджий в отопляемые помещения;

- ✓ связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

- ✓ связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;

- ✓ с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;

- ✓ ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;

- ✓ если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ЛИФТАХ И ВО ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ОБЩЕЖИТИЯХ

Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399 (далее — Правила № 399), определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества совместного домовладения (далее — общее имущество) в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений).

Граждане обеспечивают сохранность жилых и вспомогательных помещений жилого дома, вправе участвовать в осуществлении мероприятий, направленных на надлежащее содержание жилищного фонда, снижение энергопотребления, вносить в организации, государственные органы предложения по повышению качества использования и сохранности жилищного фонда.

Пользование и содержание жилых и вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов осуществляются в соответствии с Правилами № 399, другими нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для соблюдения санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами и иными обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами, содержащими требования, предъявляемые к жилым помещениям (далее — установленные для проживания санитарные и технические требования), а также договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключаемыми в установленном порядке с организациями.

Граждане обязаны:

- ✓ использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;
- ✓ соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, требования Правил № 399 и иные требования, установленные законодательством;
- ✓ представлять в организации контактные телефоны (при необходимости телефоны доверенных лиц) для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием жилых помещений;
- ✓ обеспечивать в жилых и вспомогательных помещениях сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием. При обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушению конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, здоровью и жизни проживающих в жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах организации или соответствующей аварийной службе;

✓содержать в чистоте и порядке жилые помещения, включая подсобные, балконы и лоджии, не сорить в кабинах лифтов, вспомогательных помещениях жилых домов и на придомовой территории;

✓выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, производить чистку ковров и иных бытовых вещей в местах, определяемых организацией;

✓обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

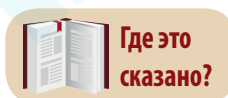
✓обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение, в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;

✓обеспечивать подготовку жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей);

✓расходовать экономно воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

✓пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан в жилом доме.

С 23 до 7 часов не должны совершаться действия, создающие вибрацию и шум (в том числе посредством игры на музыкальных инструментах, громкой речи и пения, применения пиротехнических средств, выполнения бытовых (ремонтных) работ, проведения ручных погрузочно-разгрузочных работ, резкого закрытия дверей, шум от содержания домашних животных и других действий);



пп. 7.10 Правил № 399

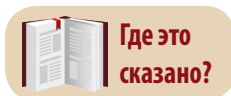
Допустимые уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки, см. в пункте 1.3 приложения 7.1 к Решению Комиссии Таможенного союза от 28.05.2010 № 299

Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 16.11.2011 № 115

В период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирных и блокированных жилых домах запрещается:

производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также начинать такие работы **ранее 9 часов** и заканчивать их **позднее 19 часов** в рабочие дни;

загромождать и загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения жилого дома; использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов **без упаковки**.



п. 20 Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384

✓ возмещать ущерб, причиненный гражданами вспомогательным помещениям жилого дома, помещениям других граждан и организаций, независимо от форм собственности при осуществлении права владения и пользования жилыми помещениями;

✓ содержать в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии в подвале и вспомогательных помещениях жилого дома занимаемые хозяйственные кладовые (сарай) и прилегающие к ним проходы, не допускать накопления в них мусора, хранения взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся (горючих) жидкостей, газовых баллонов и других огнеопасных веществ и материалов, а также пользования открытым огнем;

✓ использовать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

✓ поддерживать функциональность элементов противопожарной защиты (эвакуационные двери, люки, лестницы), расположенных на балконах и лоджиях квартир;

✓ выполнять другие обязанности, предусмотренные Правилами № 399 и иными актами законодательства, а также вытекающие из договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Содержание в жилых помещениях домашних животных осуществляется в порядке и на условиях, определенных законодательством. При перемещении домашних животных по вспомогательным помещениям жилого дома и придомовой территории граждане должны принимать меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим гражданам, животным и загрязнения общего имущества.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства в состоянии, обеспечивающем:

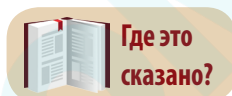
- ✓ соблюдение характеристик надежности и безопасности жилого дома;
- ✓ безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества;
- ✓ доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- ✓ соблюдение прав и законных интересов собственников жилых и (или) нежилых помещений, нанимателей жилых помещений, а также иных лиц;

✓ постоянную готовность инженерных систем, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления и учета коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилом доме;

✓ поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с требованиями проектной документации.

Граждане вправе самостоятельно принимать меры по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать организации для оказания услуг и выполнения работ по его содержанию и ремонту с учетом выбранного способа управления общим имуществом.

При выявлении дефектов и (или) неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых и (или) вспомогательных помещений) либо небрежного пользования ими гражданами, которые привели к их повреждению, а также повреждению элементов отделки в жилых, в том числе подсобных, и (или) вспомогательных помещениях, имущества граждан, при обращении не позднее месячного срока граждан по данным вопросам организация с участием заинтересованных сторон производит обследование поврежденного имущества и составляет акт обследования.



п. 14 Правил, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399

В акте обследования, проводимого организацией, указываются:

- ✓ причины, повлекшие повреждения,
- ✓ перечень поврежденных конструкций либо элементов отделки и имущества граждан,
- ✓ лицо, причинившее вред.

К акту обследования прилагается план поврежденного помещения (жилого, подсобного, вспомогательного, нежилого) со схематичным обозначением мест выявленных в нем дефектов, неисправностей.

На основании акта обследования организация составляет дефектный акт на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений. При возможности самовосстановления (высыхание и другое) утративших свои потребительские качества элементов отделки указанный дефектный акт составляется не позднее 20 календарных дней со дня составления акта обследования. В дефектном акте на ремонтно-строительные работы указываются виды и объемы ремонтно-строительных работ, качество и виды материалов отделки для ремонта поврежденных помещений.

На основании дефектного акта на ремонтно-строительные работы по требованию одной из заинтересованных сторон составляется в установленном порядке смета на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений.

С актом обследования, дефектным актом на ремонтно-строительные работы и сметой на ремонтно-строительные работы поврежденных помещений заинтересованные стороны (пострадавшая и виновная) ознакомляются под роспись либо заказным письмом.

Для возмещения причиненного вреда имуществу граждан страховой организацией или организацией, имеющей право на проведение независимой экспертизы по оценке имущества, по обращению заинтересованных сторон составляется дефектный акт на поврежденное имущество, указанное в акте обследования, и в соответствии с ним определяется сумма причиненного вреда.

В случае возникновения спора по вопросам компенсации стоимости ремонтно-строительных работ и возмещению вреда имуществу спор разрешается в судебном порядке.

В многоквартирном жилом доме должны соблюдаться общие правила безопасности:

✓ не допускается нахождение посторонних лиц в технических помещениях (подвальных, чердачных, технических подпольях и этажах, электрощитовых) жилого дома. Двери данных помещений должны запираются на замок, а ключи находиться в доступном для получения месте. В случае обнаружения посторонних предметов и лиц в указанных помещениях, а также незапертых дверей в эти помещения граждане должны незамедлительно сообщить об этом в организацию;

✓ окна и двери на балкон или лоджию при длительном отсутствии граждан в жилом помещении должны быть закрыты.

Гражданам и организациям в жилом доме запрещаются:

✓ действия (бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;

✓ сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома;

✓ переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

✓ хранение в жилых помещениях, а также на балконах и лоджиях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением разрешенных для использования в быту средств борьбы с грызунами и насекомыми), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением установленных законодательством правил хранения и пользования;

✓ загромождение балконов, лоджий;

✓ загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

✓ содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

✓ самовольная установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций;

✓ самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;

✓ самовольные переустройство и (или) перепланировка.

Нарушение правил пользования жилыми помещениями или содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением оплаты за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчислений на капитальный ремонт), конструктивных элементов и инженерных систем либо самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, в том числе инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций, а также использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания, —

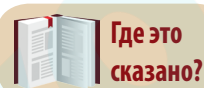
влекут наложение штрафа в размере до тридцати базовых величин, а на юридическое лицо — от тридцати до пятидесяти базовых величин.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, а также переоборудование вентиляционных шахт и каналов —

влекут наложение штрафа в размере от тридцати до пятидесяти базовых величин, а на юридическое лицо — от пятидесяти до семидесяти базовых величин.



п. 1 ст. 21.16. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-3



п. 2 ст. 21.16. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-3

Категорически запрещается курить, в частности (ч. 1 п. 35 Положения, утв. Декретом от 17.12.2002 № 28 (далее — Положение о курении)):

- ✓ в лифтах и вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов и общежитий;
- ✓ на детских площадках;
- ✓ на находящихся в помещениях рабочих местах.

Курение табачных изделий, использование электронных систем курения, систем для потребления табака в местах, где оно в соответствии с законодательными актами запрещено, влечет наложение штрафа в размере до 4 базовых величин



ст. 17.16. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-3

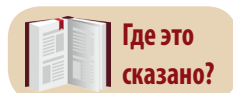
В случае нарушения законодательства о пожарной безопасности гражданам грозит предупреждение или штраф в размере до тридцати базовых величин



ч. 1 ст. 23.56. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-3

Правила пользования лифтом составляются на основании:

- ✓ требований, изложенных организацией-изготовителем в эксплуатационной документации,
- ✓ дополнительных требований безопасности, предъявляемых владельцем лифта



п. 91 Правил по обеспечению промышленной безопасности при эксплуатации лифтов и строительных грузопассажирских подъемников, утвержденных постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 01.03.2011 № 18

Правила пользования лифтом, а также табличка с указанием номера контактного телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой вывешиваются:

- ✓ в кабине лифта и на основной посадочной площадке — при смешанном и внутреннем управлении;
- ✓ у каждого поста управления — при наружном управлении.

Дополнительные требования безопасности, разработанные владельцем, не должны противоречить требованиям организации-изготовителя лифта.

Дополнительные указания безопасности (текстовые предупреждения, знаки, сигналы, символы) при необходимости могут быть нанесены непосредственно на конструкцию лифта. Они должны быть хорошо заметными, понятными и легко читаться пользователями.

При транспортировке в лифте взрывоопасных, химически активных, радиоактивных и других опасных грузов владельцем лифта должны быть приняты определенные характером груза меры, обеспечивающие безопасность персонала, сопровождающего груз, и сохранность оборудования лифта. Одновременная транспортировка указанных грузов и людей не допускается.

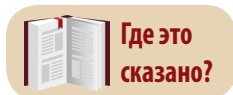
Правила пользования лифтом должны содержать:

- ✓ сведения о наименовании лифта,
- ✓ его грузоподъемность (с указанием допустимого числа пассажиров),
- ✓ порядок пользования лифтом с учетом его типа и назначения.

В правилах пользования пассажирским лифтом самостоятельного пользования должен быть предусмотрен запрет проезда детей дошкольного возраста без сопровождения взрослых, а также порядок перевозки грудных детей в детских колясках, санках и домашних животных.

В правилах пользования грузовым лифтом с внутренним управлением должно быть предусмотрено запрещение одновременной транспортировки людей и груза.

ПРАВА ГРАЖДАН В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ



ст. 25, 27 ЖК

Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений осуществляется в судебном, административном или ином порядке, не противоречащем законодательству.

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Сроки исковой давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с главой 12 Гражданского кодекса Республики Беларусь и ЖК.

Граждане и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право на:

- ✓ строительство жилых домов, жилых помещений;
- ✓ приобретение жилых домов, жилых помещений в собственность;
- ✓ владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;
- ✓ защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;
- ✓ реализацию иных прав в соответствии с законодательством.

Собственник жилого и (или) нежилого помещений, наниматель, арендатор, лизингополучатель жилого помещения, член организации застройщиков, дольщик, заключивший договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, при внесении платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещении расходов на электроэнергию имеют право получать информацию о сумме произведенной оплаты каждой оказанной им жилищно-коммунальной услуги, возмещения расходов на электроэнергию.

Граждане в области жилищных отношений в соответствии с законодательством также имеют право на:

- ✓ самостоятельный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий, эксплуатации жилого помещения;
- ✓ получение во владение и пользование жилого помещения по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами;
- ✓ получение кредитов (в том числе льготных), одноразовых субсидий, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам и других видов государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений;

- ✓ получение в соответствии с законодательными актами безналичных жилищных субсидий;
- ✓ осуществление деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания с соблюдением требований, установленных настоящим Кодексом.

Права офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, а также слушателей, магистрантов, адъюнктов, докторантов, соискателей и курсантов, осваивающих содержание образовательных программ в учреждениях образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в дневной форме получения образования, в области жилищных отношений определяются законодательством.

ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ



ст. 174 НК

В процессе хозяйственной деятельности организация может получать различные виды дохода, не связанного непосредственно с производством и реализацией работ, услуг, имущественных прав. Такие доходы определены Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее — НК) как внереализационные. При этом не все полученные доходы могут участвовать при налогообложении.

Внереализационные доходы организации можно условно разделить на две группы:

- 1) доходы, которые учитываются при налогообложении прибыли;
- 2) доходы, которые не учитываются при налогообложении прибыли.

КАКИЕ ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ УЧИТЫВАЮТСЯ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ПРИБЫЛИ

Для того чтобы доходы были признаны внереализационными доходами, учитываемыми при налогообложении, они должны удовлетворять следующим критериям (п. 1 ст. 174 НК):

- ✓ должны быть получены плательщиком при осуществлении своей деятельности;
- ✓ не должны быть связаны непосредственно с производством и реализацией продукции, товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- ✓ не должны быть определены НК как неучитываемые, т.е. не должны быть поименованы в п. 4 ст. 174 НК.

Большинство видов внереализационных доходов определено в п. 3 ст. 174 НК.

Так, в состав внереализационных доходов включаются, например, следующие доходы:

- ✓ суммы неустоек (штрафов, пеней), суммы, причитающиеся к получению в результате применения иных мер ответственности за нарушение договорных обязательств (подп. 3.5 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ доходы от операций по сдаче в аренду (лизинг), иное возмездное или безвозмездное пользование имущества (подп. 3.18 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ стоимость принятого к учету имущества, оказавшегося в излишке по результатам инвентаризации (подп. 3.13 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ плата за участие в торгах (тендере) (подп. 3.14 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ суммы кредиторской задолженности, по которой истекли сроки исковой давности (подп. 3.9 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ суммы кредиторской задолженности при ликвидации юридического лица (подп. 3.10 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ суммы уменьшения кредиторской задолженности (увеличения дебиторской задолженности) по неустойкам (штрафам, пеням) и иным мерам ответственности за нарушение обязательств при заключении мирового соглашения, соглашения о примирении, медиативного соглашения при условии, что ранее указанные суммы были включены в состав внереализационных расходов (подп. 3.12 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ доходы от продажи иностранной валюты в сумме положительной разницы, образовавшиеся вследствие отклонения курса продажи иностранной валюты от официального курса, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату продажи (подп. 3.26 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ суммы налогов, сборов (пошлин), иных платежей в республиканский и местные бюджеты, **возвращенные** как излишне уплаченные, а также излишне взысканные, которые ранее были учтены в затраты или внереализационные расходы (подп. 3.39 п. 3 ст. 174 НК);
- ✓ другие доходы плательщика при осуществлении своей деятельности, непосредственно не связанные с производством и реализацией товаров (работ, услуг), имущественных прав (подп. 3.43 п. 3 ст. 174 НК).



Перечень внереализационных доходов, установленный п. 3 ст. 174 НК, является открытым. Это означает, что учесть в составе внереализационных доходов следует и те доходы, которые прямо не предусмотрены в данном перечне. Речь идет о доходах, которые непосредственно не связаны с производством и реализацией товаров (работ, услуг), иных ценностей, имущественных прав, но связаны с деятельностью организации по производству и реализации товаров (работ, услуг), иных ценностей, имущественных прав.

КАКИЕ ВНЕРЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ НЕ УЧИТЫВАЮТСЯ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ПРИБЫЛИ

Некоторые виды доходов, полученных средств не включаются в состав внереализационных доходов и соответственно не учитываются при исчислении налога на прибыль. Их перечень предусмотрен п. 4 ст. 174 НК.

В частности, к таким доходам **некоммерческих организаций (организаций собственников)**, созданных в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в соответствии с подпунктом 4.2 относятся:

4.2.1. вступительные, паевые и членские взносы в размерах, предусмотренных уставами и (или) учредительными договорами;

4.2.2. денежные средства, полученные от участников (членов) в порядке предстоящего финансирования и (или) в порядке возмещения расходов на приобретение и (или) выполнение (оказание) работ (услуг) для этих участников (с учетом стоимости товаров, включенной в стоимость указанных работ (услуг), связанных с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества);

4.2.3. товары (работы, услуги), имущественные права, денежные средства, безвозмездно полученные, при условии использования этих товаров (работ, услуг), имущественных прав, денежных средств по целевому назначению, а в случае, если целевое назначение передающей стороной не определено, – на выполнение задач, определенных уставами и (или) учредительными договорами указанных организаций, объединений;

4.2.4. **доходы в виде процентов от хранения денежных средств**, указанных в **подпунктах 4.2.1–4.2.3** настоящего пункта, **на текущих (расчетных) либо иных банковских счетах, а также от размещения этих денежных средств во вклады (депозиты).**

При этом расходы организаций, покрытые за счет указанных в **подпунктах 4.2.1–4.2.4** части первой подпункта 4.2 НК средств, не учитываются при определении облагаемой налогом прибыли.



Перечень неучитываемых доходов, установленных п. 4 ст. 174 НК, является закрытым и не подлежит расширительному толкованию. Все поименованные в нем доходы не учитываются при налогообложении прибыли. Все иные обоснованные и документально подтвержденные доходы, непосредственно не связанные с производством и реализацией продукции, товаров (работ, услуг), имущественных прав, но связанные с деятельностью организации по производству и реализации продукции, товаров (работ, услуг), иных ценностей, нужно учесть для уплаты налога на прибыль.

СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ, УПЛАЧИВАЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИЯМИ СОБСТВЕННИКОВ

Обязательные страховые взносы в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь

В Республике Беларусь государственное социальное страхование представляет собой систему пенсий, пособий и других выплат ее гражданам за счет средств государственных внебюджетных фондов социального страхования в случаях, предусмотренных законодательством (ст. 1 Закона Республики Беларусь от 31.01.1995 № 3563-XII «Об основах государственного социального страхования» (далее — Закон № 3563-XII)).

Органом государственного управления средствами государственного социального страхования является Фонд социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь (п. 1 Положения о ФСЗН).



Порядок уплаты **обязательных страховых взносов в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь** (далее — взносы в ФСЗН) установлен Положением об уплате обязательных страховых взносов, взносов на профессиональное пенсионное страхование и иных платежей в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь, утвержденным Указом № 40 (далее — Положение № 40).

Плательщиками обязательных страховых взносов в ФСЗН признаются (ст. 1 Закона Республики Беларусь от 29.02.1996 № 138-XIII «Об обязательных страховых взносах в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь» (далее — Закон № 138-XIII)):

✓работодатели, осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь. Организации собственников относятся к числу работодателей как юридические лица, осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь;

✓работающие граждане. К работающим гражданам, признаваемым плательщиками обязательных страховых взносов, относятся граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, работающие по трудовым договорам и (или) гражданско-правовым договорам.

Плательщики обязаны своевременно стать на учет в органах ФСЗН по месту своего нахождения (жительства) (п. 2, 26 Положения № 40). Срок постановки на учет в органах ФСЗН для юридических лиц — со дня внесения записи о государственной регистрации в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на основании информационных карт в порядке, установленном законодательством (п. 2 Положения № 40).



Не представляют в органы ФСЗН заявление и иные документы юридические лица и индивидуальные предприниматели, запись о государственной регистрации которых вносится в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на основании информационной карты юридического лица или индивидуального предпринимателя, полученной органом ФСЗН в установленном порядке от регистрирующего органа (п. 2 Положения № 917).

Постановка на учет в органах ФСЗН плательщиков осуществляется в день поступления от регистрирующего органа информационной карты либо подачи плательщиком заявления с приложением необходимых документов. При этом:

- ✓ присваивается учетный номер плательщика в органе ФСЗН;
- ✓ выдается извещение о постановке плательщика на учет, за исключением извещения, направляемого в регистрирующий орган в электронном виде, по форме, определяемой правлением ФСЗН;
- ✓ формируется учетное дело плательщика.

Для плательщиков, запись о государственной регистрации которых вносится в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляется на основании информационной карты, датой постановки на учет считается день внесения записи о государственной регистрации в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Для работодателей и работающих граждан объектом для начисления обязательных страховых взносов в ФСЗН являются выплаты всех видов в денежном и (или) натуральном выражении, начисленные в пользу работающих граждан по всем основаниям независимо от источников финансирования (далее — выплаты). Включаются в объект для начисления обязательных страховых взносов в ФСЗН также вознаграждения по гражданско-правовым договорам. Исключение составляют выплаты, предусмотренные Перечнем видов выплат, на которые не начисляются названные взносы, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь (абз. 2 ст. 2 Закона № 138-XIII).

Перечень выплат, на которые не начисляются взносы по государственному социальному страхованию, в том числе по профессиональному пенсионному страхованию, в бюджет государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь и по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний в Белорусское республиканское унитарное страховое предприятие «Белгосстрах», утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.1999 № 115 (далее — Перечень № 115).

Обязательные страховые взносы включают **взносы на пенсионное и социальное страхование** (ст. 3 Закона № 138-XIII). Уплата взносов на пенсионное и социальное страхование производится единым платежом.

Размеры обязательных страховых взносов для организаций собственников представлены в таблице.

Таблица

Плательщики	Размер взносов на пенсионное страхование, %	Размер взносов на социальное страхование, %	Размер единого платежа в ФСЗН, % (гр. 2 + гр. 3)
1	2	3	4
Потребительские кооперативы (кроме организаций потребительской кооперации (потребительских обществ, их союзов)); товарищества собственников.	5	6	11
Работающие граждане*	1	-	1

Примечание*: Начисление, удержание и перечисление страховых взносов на пенсионное страхование за работающих граждан осуществляют их работодатели (п. 6 Положения № 40).

Обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний

В настоящее время порядок и условия проведения **обязательного страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний** (далее — обязательное страхование) регламентируют глава 16 «Порядок и условия осуществления обязательного страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний» Положения о страховой деятельности в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 25.08.2006 № 530 (далее — Положение № 530), ряд постановлений Совета Министров Республики Беларусь и иные нормативные правовые акты Республики Беларусь.

Обязательное страхование направлено на защиту имущественных интересов застрахованных и иных физических лиц, связанных с утратой ими здоровья, профессиональной трудоспособности либо их смертью вследствие несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

Вышеуказанные имущественные интересы являются объектом страхования (абз. 6 ч. 1 п. 271 Положения № 530). Субъектами же обязательного страхования являются (абз. 7 ч. 1 п. 271 Положения № 530):

✓страховщик — Белорусское республиканское унитарное страховое предприятие «Белгосстрах» (Белгосстрах) (абз. 2 ч. 1 п. 271 Положения № 530);

✓страхователи — юридические лица Республики Беларусь, их обособленные подразделения, осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь, представительства иностранных организаций в Республике Беларусь и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в Республике Беларусь, а также физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь и предоставляющие работу застрахованным лицам (абз. 3 ч. 1 п. 271 Положения № 530);

✓застрахованные лица — граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, проживающие или временно пребывающие в Республике Беларусь,

жизнь и здоровье которых подлежат обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (абз. 5 ч. 1 п. 271 Положения № 530).

Страховые взносы — это плата, которую страхователь обязан внести страховщику за страхование. Ее размер определяется исходя из:

- ✓ страхового тарифа;
- ✓ скидки (надбавки);
- ✓ льготы к страховому тарифу (абз. 10 ч. 1 п. 271 Положения № 530).

Согласно абз. 3 ч. 1 п. 271 Положения № 530 страхователи — юридические лица Республики Беларусь, осуществляющие деятельность на территории Республики Беларусь. Более развернутое определение страхователей дано в Положении о порядке регистрации (пере-регистрации) страхователей по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2019 № 575 (далее — Положение о регистрации).

В качестве страхователей подлежат регистрации юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прошедшие государственную регистрацию в Республике Беларусь (далее — юридические лица) (п. 2 Положения о регистрации).

Принцип обязательности регистрации страхователей у страховщика — один из основных принципов осуществления обязательного страхования (абз. 5 п. 284 Положения № 530).

Страхователь обязан зарегистрироваться в Белгосстрахе своевременно (абз. 2 п. 323 Положения № 530).

Юридические лица по общему правилу регистрируются в качестве страхователей через регистрирующий орган при их государственной регистрации на основании информационной карты (п. 4 Положения о регистрации, п. 5 Положения о порядке взаимодействия регистрирующих органов с республиканскими органами государственного управления и иными органами по государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, ликвидации юридических лиц (прекращении деятельности индивидуальных предпринимателей), налоговых и иных государственных органов с банками, небанковскими кредитно-финансовыми организациями с использованием автоматизированной информационной системы «Взаимодействие», утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.02.2009 № 141 (далее — Положение № 141)).

При государственной регистрации юридического лица в соответствии с Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования» (далее — Декрет № 1) уполномоченные работники обособленного подразделения Белгосстраха не позднее двух рабочих дней с даты получения информационной карты по юридическому лицу (индивидуальному предпринимателю) обязаны осуществить его постановку на учет в качестве страхователя по обязательному страхованию (п. 5 Положение № 141)).

Кроме обязанности своевременно зарегистрироваться в Белгосстрахе, о которой говорилось ранее, у страхователя есть и иные обязанности, перечень которых определен в п. 323 Положения № 530. Так, страхователь обязан:

✓ уплачивать страховщику страховые взносы в порядке, определенном Положением о порядке уплаты страховщику страховых взносов по обязательному страхованию от

несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10.10.2003 № 1297 (далее — Положение № 1297):

- ✓ вести учет начисления, перечисления страховых взносов;
- ✓ обеспечивать сохранность документов, которые являются основанием для назначения страховых выплат;
- ✓ представлять страховщику отчет по форме и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.
- ✓ обеспечивать застрахованным здоровые и безопасные условия труда, проведение мероприятий по предупреждению и сокращению страховых случаев;
- ✓ сообщать Белгосстраху о несчастном случае на производстве или профессиональном заболевании в установленном законодательством порядке;
- ✓ в порядке, определенном Правилами расследования и учета несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.01.2004 № 30, расследовать либо принимать участие в расследовании несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;
- ✓ собирать и представлять за свой счет страховщику документы (их заверенные копии), являющиеся основанием для начисления и уплаты страховых взносов;
- ✓ обучать застрахованных безопасным методам осуществления работ;
- ✓ своевременно сообщать Белгосстраху в случаях, предусмотренных законодательством, о своей реорганизации, ликвидации, прекращении деятельности или возбуждении в отношении его производства по делу об экономической несостоятельности (банкротстве);
- ✓ выполнять требования государственных органов, осуществляющих надзор за соблюдением законодательства о труде и об охране труда;
- ✓ представлять Белгосстраху, застрахованному или лицу, имеющему право на получение страховых выплат, документы (их заверенные копии), являющиеся основанием для назначения страховых выплат;
- ✓ разъяснять застрахованным их права и обязанности, а также порядок и условия обязательного страхования;
- ✓ сообщать страховщику обо всех известных обстоятельствах, влияющих на размер установленных ему надбавок и скидок или на предоставление льгот;
- ✓ в случае ликвидации включать представителя Белгосстраха в состав ликвидационной комиссии (по его требованию).

Застрахованное лицо — это гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин и лицо без гражданства, проживающие или временно пребывающие в Республике Беларусь, жизнь и здоровье которых подлежат обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (абз. 5 ч. 1 п. 271 Положения N 530).

В соответствии с п. 272 Положения № 530 обязательному страхованию подлежат жизнь и здоровье граждан:

- ✓ работающих на основании трудовых договоров (контрактов);
- ✓ работающих на основании гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг или создание объектов интеллектуальной собственности, в местах, предоставленных страхователем и пр.

Работающие на основании трудовых договоров.

Жизнь и здоровье граждан, работающих на основании трудовых договоров (контрактов), подлежат обязательному страхованию (абз. 2 п. 272 Положения № 530).

Трудовым договором является соглашение между работником и нанимателем.

Работник обязуется выполнять работу по одной или нескольким профессиям, специальностям или должностям соответствующей квалификации согласно штатному расписанию и соблюдать внутренний трудовой распорядок. Наниматель обязуется предоставлять работнику обусловленную трудовым договором работу, обеспечивать условия труда, предусмотренные законодательством о труде, локальными правовыми актами и соглашением сторон, своевременно выплачивать работнику заработную плату.

Таким образом, сторонами трудового договора являются наниматель и работник.

Нанимателями признаются юридические или физические лица, которым законодательством предоставлено право заключения и прекращения трудового договора с работником.

Работник — физическое лицо, состоящее в трудовых отношениях с нанимателем на основании заключенного трудового договора (ст. 1 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее — ТК)).

С момента начала действия трудового договора (контракта) гражданин является застрахованным лицом (абз. 2 п. 272 Положения № 530). При этом не имеет значения длительность периода действия трудового договора или место выполнения работником своих трудовых обязанностей.

Обязательное страхование граждан, направленных в установленном законодательством порядке на работу за границу, осуществляется в соответствии с законами, актами Президента Республики Беларусь и международными договорами Республики Беларусь (п. 276 Положения № 530).

Работающие на основании гражданско-правовых договоров

Страховая защита рассматриваемого вида страхования распространяется на граждан, работающих на основании гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг или создание объектов интеллектуальной собственности, **в местах, предоставленных страхователем** (абз. 4 п. 272 Положения № 530).

Таким образом, в целях распространения обязательного страхования на гражданина, работающего на основании гражданско-правового договора, **имеют значение предмет такого договора и место работы подрядчика**.

Согласно подп. 1.1 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 06.07.2005 № 314 «О некоторых мерах по защите прав граждан, выполняющих работу по гражданско-правовым договорам и трудовым договорам» (далее — Указ № 314) одним из существенных условий гражданско-правового договора является обязательство заказчика по уплате страховых взносов и по обеспечению безопасных условий работы, если выполнение работ, оказание услуг, создание объектов интеллектуальной собственности по заключенным им гражданско-правовым договорам с гражданами осуществляется в местах, предоставленных заказчиком (страхователем).

Предоставленное при необходимости место для выполнения работ, оказания услуг и создания объектов интеллектуальной собственности по гражданско-правовому догово-

ру должно соответствовать правилам охраны труда и требованиям техники безопасности (абз. 2 подп. 1.3 п. 1 Указа № 314).

По разъяснениям специалистов Белгосстраха не имеет значения, принадлежит это место организации на праве собственности, арендовано либо иным образом находится в пользовании организации. Конкретное место выполнения работ может быть определено гражданско-правовым договором либо актом о выполнении работ, оказании услуг, иным документом, а также устным распоряжением заказчика.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ С ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Гражданско-правовые договоры по критерию «предмет договора» можно разделить на 3 основные группы:

- ✓ договоры на выполнение работ;
- ✓ договоры на оказание услуг;
- ✓ договоры на создание объектов интеллектуальной собственности.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре (ст. 391 ГК)

Организации собственников для выполнения своих задач могут привлекать физлиц (граждан) не только по трудовым, но и по гражданско-правовым договорам (далее — договор, договор с физлицом, гражданско-правовой договор).

Это могут быть договоры на выполнение работ, оказание услуг, создание объектов интеллектуальной собственности. При их заключении применяются положения Указа Президента Республики Беларусь от 06.07.2005 № 314 «О некоторых мерах по защите прав граждан, выполняющих работу по гражданско-правовым и трудовым договорам» (далее — Указ № 314), а также нормы ГК и иных актов законодательства о договорах подряда, возмездного оказания услуг, создания и использования результатов интеллектуальной деятельности и др.

Выполнение работ (договор подряда)

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (уплатить цену работы).

Работа выполняется за риск подрядчика, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (п.1 ст. 656 ГК).

Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику (п. 1 ст. 657 ГК).

По общему правилу работа выполняется из материалов подрядчика. Но она может быть выполнена и из материалов заказчика, если это прописать в договоре (п. 1 ст. 658 ГК).

К отдельным видам договора подряда (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на проектные и изыскательские работы) положения, предусмотренные параграфом 1 главы 37 ГК, применяются, если иное не установлено ГК и иными актами законодательства об этих видах договоров.

Предмет договора подряда — это конкретный вид работ с достижением в итоге конкретного результата, такую работу следует определить максимально конкретно (п. 1 ст. 656, п. 1 ст. 657 ГК). Это можно сделать через указание:

- ✓ перечня (состава) работ,
- ✓ их объема,
- ✓ результата работ.



Предмет гражданско-правового договора не стоит определять указанием на профессию (должность) или через перечисление должностных обязанностей физлица. Например, «принят на работу слесарем-сантехником». Это признаки трудового договора (п. 3 ч. 2 ст. 19 ТК). Если отношения сторон будут квалифицированы как трудовые, физлицо сможет потребовать их надлежащего оформления, выплаты отпускных, компенсации расходов по командировкам и т.д. В данном случае лучше использовать формулировку «заказчик поручает, а подрядчик обязуется осуществить установку 10 унитазов...»

Перечень (состав) работ обычно определяют указанием на то, какая именно работа должна быть выполнена, какие действия должен совершить подрядчик. Это может быть изготовление, переработка (обработка) вещи либо выполнение иных работ (п. 1 ст. 657 ГК).

Оказание услуг

Оказание услуг, т.е. совершение исполнителем определенных действий или осуществление им определенной деятельности, по заданию заказчика является предметом договора возмездного оказания услуг (п. 1 ст. 733 ГК).

Оказываемые услуги следует определить максимально конкретно. Их можно описать путем:

- 1) указания их наименования (вида).

Пример формулировки условия в договоре:

«Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по распространению 1000 объявлений среди жильцов многоквартирного жилого дома»;

- 2) перечисления точных действий исполнителя по договору.

Пример формулировки условия в договоре:

«Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по уборке помещения № 2021, расположенного в г. Минске по ул. Свободная, 21, а именно:

- помыть пол;
- почистить ковровое покрытие с помощью пылесоса;
- вытереть пыль со всей мебели, находящейся в помещении;
- помыть окна и подоконники;

а Заказчик обязуется оплатить эти услуги».



Обратите внимание!

Предмет гражданско-правового договора не стоит определять указанием на профессию (должность), а также через перечисление должностных обязанностей физлица. Например, «принят на работу уборщиком помещений (производственных, служебных)». Это признаки трудового договора (п. 3 ч. 2 ст. 19 ТК). Если отношения сторон будут квалифицированы как трудовые, физлицо сможет потребовать их надлежащего оформления, выплаты отпускных, командировочных расходов и т.д. В данном случае лучше использовать формулировку «обязуется оказать услуги по мытью окон и полов...»

Перечень (виды) услуг также может быть приведен в приложении к договору.

Пример формулировки условия в договоре:

«Исполнитель обязуется оказать услуги по установке программного обеспечения на компьютеры Заказчика согласно приложению 1 к настоящему договору, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги».



Прописывая предмет договора оказания услуг, следует помнить: потребовать можно исполнения только тех действий, которые указаны в этом договоре (п. 1 ст. 733 ГК).

Конкретизировать услуги можно и через описание их характеристик, таких как:

1) объем услуг.

При определении объема услуг, в договоре обычно указывают:

- ✓ продолжительность оказания услуг (количество часов);
- ✓ количество получателей услуг;
- ✓ количество объектов, на которые направлено оказание услуги.

Пример формулировки условия в договоре:

«Исполнитель обязуется по заданию Заказчика совершить звонки 250 членам товарищества собственников согласно списку (приложение 1) и сообщить им информацию по проведению общего собрания, представленную Заказчиком, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги»;

2) место их оказания;

3) характеристики объектов, на которые направлено оказание услуг и др.

В договор целесообразно включить сведения об объекте, на который направлено оказание услуг, например его наименование, месторасположение. Это поможет дополнительно описать предмет договора.

При поручении организацией собственников (заказчиком) выполнения работы физическому лицу (подрядчику) по договору подряда или исполнителю договору возмездного оказания услуг важно предусмотреть необходимые условия и соблюсти форму договора.

Гражданско-правовые договоры с физическим лицом заключаются в письменной форме:

юридические лица и индивидуальные предприниматели, предоставляющие работу гражданам по гражданско-правовым договорам, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности (далее — гражданско-правовые договоры), обязаны заключать с ними указанные договоры в письменной форме;

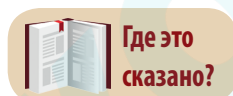
в простой письменной форме должны совершаться сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения) юридических лиц между собой и с гражданами;

письменная форма заключения договора предполагает, что стороны оговорили все условия, составили документ, подписали его. В противном случае наличие взаимных обязательств можно будет доказать с помощью письменных и иных доказательств (кроме свидетельских показаний).



подп. 1.1 п. 1 Указа № 314

подп. 1 ч. 1 ст. 162 ГК



ч. 3, 4, 12 п. 2 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 № 16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров» (далее — постановление Пленума)

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного текстового документа, включая документ в электронном виде (в том числе электронный документ), или путем обмена текстовыми документами, включая документы в электронном виде (в том числе электронные документы), которые подписаны сторонами собственноручно либо с использованием средств связи и иных технических средств, компьютерных программ, информационных систем или информационных сетей, если такой способ подписания позволяет достоверно установить, что соответствующий текстовый документ подписан сторонами по договору (факсимильное воспроизведение собственноручной подписи с помощью средств механического или другого копирования, электронная цифровая подпись или другой аналог собственноручной подписи, обеспечивающий идентификацию стороны по договору), и не противоречит законодательству и соглашению сторон (п. 2 ст. 404 ГК).

Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор путем направления текстового документа, включая документ в электронном виде (в том числе электронный документ), принято и физическое лицо начнет выполнять работы. Само предложение может содержать запрет на выполнение работ без уведомления заказчика. (п. 3 ст. 404, п. 3 ст. 408 ГК).

В соответствии с пп.1.1 п. 1 Указа № 314 организации собственников, предоставляющие работу гражданам по гражданско-правовым договорам, обязаны определять в этих договорах **кроме условий, установленных законодательством, следующие существенные условия:**

✓ порядок расчета сторон по гражданско-правовым договорам, включая суммы, подлежащие выплате (абз. 2 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314);

✓ обязательство заказчика — юридического лица или индивидуального предпринимателя, предоставляющего работу гражданам по гражданско-правовым договорам (далее — заказчик), по уплате за них в установленном порядке обязательных страховых взносов на государственное социальное страхование в Фонд социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты (абз. 3 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314);

✓ **обязательства сторон*** по обеспечению безопасных условий работы, исходя из обязанностей сторон гражданско-правового договора, и ответственность за их невыполнение (абз. 4 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314).

Например, к **обязательствам заказчика относятся (подп. 1.3 п. 1 Указа № 314):*

– *предоставление при необходимости места для выполнения работ, соответствующего правилам охраны труда и требованиям техники безопасности;*

– *подготовка (обучение), инструктаж, повышение квалификации и проверка знаний подрядчика по вопросам безопасных условий выполнения работ либо требование представить документы, подтверждающие прохождение ими подготовки (обучения), инструктажа, медицинского осмотра, если это необходимо для выполнения определенного вида работ, и пр.*

Подрядчик в свою очередь **обязан** (подп. 1.4 п. 1 Указа № 314):

– *соблюдать соответствующие инструкции, правила и другие нормативные правовые акты, устанавливающие требования к безопасным условиям выполнения работ, безопасной эксплуатации машин, оборудования и других средств производства, а также правила поведения на территории, в производственных, вспомогательных и бытовых помещениях организации;*

– *использовать средства индивидуальной защиты;*

– *проходить в установленном порядке подготовку (обучение), инструктаж, повышение квалификации, проверку знаний по вопросам безопасных условий выполнения работ и медицинские осмотры.*

✓ основания досрочного расторжения гражданско-правового договора (абз. 5 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314);

✓ ответственность за неисполнение заказчиком обязательств по оплате выполненной работы, оказанной услуги либо созданного объекта интеллектуальной собственности в виде неустойки в размере не менее 0,15 процента невыплаченной суммы за каждый день просрочки (абз. 6 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314);

✓ обязательство заказчика по уплате страховых взносов по обязательному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, если выполнение работ, оказание услуг, создание объектов интеллектуальной собственности по заключенным им гражданско-правовым договорам с гражданами осуществляется в местах, предоставленных заказчиком (абз. 7 подп. 1.1 п. 1 Указа № 314).



Несоблюдение письменной формы гражданско-правовых договоров, заключаемых субъектами хозяйствования с гражданами, а также отсутствие в этих договорах необходимых условий влекут административную ответственность субъекта хозяйствования в виде штрафа в размере 10% от суммы договора, а при невозможности ее установить — до 15 базовых величин (ст. 9.25 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях).



**Важно
знать**

Пунктом 3 статьи 183 ГК определено, что представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может также совершать сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства. В соответствии с частью первой статьи 170 ГК сделка, совершение которой запрещено законодательством, ничтожна.

ЛЬГОТЫ ПО УПЛАТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ



**Где это
сказано?**

ст. 239 НК

Плательщики имеют право использовать налоговые льготы при наличии оснований, предусмотренных установленными НК и иными актами налогового законодательства (подп. 1.3 ст. 21 НК) и в установленном порядке.

Льготами по налогам признаются предоставляемые отдельным категориям плательщиков предусмотренные НК и иными актами налогового законодательства преимущества по сравнению с другими плательщиками, включая возможность не уплачивать налог, сбор (пошлину) либо уплачивать их в меньшем размере (п. 1 ст. 35 НК).

На основании п. 2 ст. 35 НК льготы по налогам устанавливаются в виде:

- 1) освобождения от налога, сбора (пошлины);
- 2) дополнительных по отношению к учитываемым налоговым вычетам и (или) скидкам при определении (исчислении) налоговой базы для всех плательщиков налоговых вычетов и (или) скидок, уменьшающих налоговую базу либо сумму налога, сбора (пошлины);
- 3) пониженных ставок по сравнению с обычными налоговыми ставками;
- 4) возмещения суммы уплаченного налога, сбора (пошлины);
- 5) в ином виде, установленном Президентом Республики Беларусь.

Для земельного налога предусмотрены следующие виды льгот:

✓освобождение от налогообложения земельным налогом. В соответствии с данной льготой плательщики не обязаны исчислять и уплачивать земельный налог в отношении предоставленных им земельных участков;

✓применение пониженных по сравнению с обычными ставками налоговых ставок. Право уменьшать ставки земельного налога отдельным категориям плательщиков предоставляется НК местным Советам депутатов;

✓уменьшение подлежащей уплате в бюджет исчисленной суммы земельного налога.

Льготы в виде освобождения от земельного налога установлены ст. 239 НК и отдельными нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь. Согласно подп. 1.19 п. 1 ст. 239 НК от земельного налога у плательщиков-организаций освобождаются:

✓земельные участки, предоставленные организациям для строительства и (или) обслуживания жилых домов, строительства и (или) эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хранения транспортных средств физических лиц, в части площади земель, приходящейся на площадь указанных объектов, принадлежащих физическим лицам, указанным в подп. 7.2.1 - 7.2.4, 7.5 ст. 239 НК, а также приходящейся на площадь указанных объектов, принадлежащих лицам, имеющим право на пенсию по возрасту, инвалидам I и II группы, несовершеннолетним детям и лицам, признанным недееспособными, с учетом следующих особенностей (ч. 1 подп. 1.19 ст. 239 НК).

Земельные участки, предоставленные организациям для строительства и (или) обслуживания жилых домов, освобождаются от земельного налога в части площади земельного участка, приходящейся на площадь жилых помещений, принадлежащих лицам, имеющим право на пенсию по возрасту, инвалидам I и II группы, несовершеннолетним детям и лицам, признанным недееспособными, **при отсутствии регистрации** в этих жилых помещениях, принадлежащих таким лицам и расположенных в этих жилых домах, **трудоспособных лиц** (ч. 2 подп. 1.19 ст. 239 НК).

Согласно п. 7 ст. 239 НК освобождаются от земельного налога принадлежащие плательщикам — физическим лицам:

7.1. земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь, при условии выполнения их собственниками обязательств, обусловленных законодательством о культуре;

7.2. земельные участки, предоставленные:

7.2.1. членам многодетных семей. Многодетная семья — семья, в которой на иждивении и воспитании находятся трое и более несовершеннолетних детей (абз. 4 п. 3 ст. 238 НК);

7.2.2. военнослужащим срочной военной службы;

7.2.3. физическим лицам, проходящим альтернативную службу;

7.2.4. участникам Великой Отечественной войны и иным лицам, имеющим право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах»;

7.3. земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного и гаражного строительства, в виде служебного надела, для tradi-

ционных народных промыслов (ремесел), строительства (установки) временных индивидуальных гаражей:

- ✓ лицам, имеющим право на пенсию по возрасту;
- ✓ инвалидам I и II группы;
- ✓ несовершеннолетним детям;
- ✓ лицам, признанным недееспособными;

7.4. земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома или обслуживания зарегистрированных организацией по государственной регистрации квартир **в блокированном жилом доме:**

- ✓ лицу, имеющему право на пенсию по возрасту;
- ✓ инвалиду I или II группы;
- ✓ несовершеннолетнему ребенку;
- ✓ лицу, признанному недееспособным.

Освобождение от уплаты земельного налога предоставляется при условии отсутствия регистрации трудоспособных лиц в жилых домах или квартирах в блокированных жилых домах, расположенных на земельных участках, указанных в части первой настоящего подпункта.

Не учитываются в составе трудоспособных лиц при наличии подтверждающих документов и (или) сведений:

- ✓ военнослужащие срочной военной службы;
- ✓ лица, проходящие альтернативную службу;
- ✓ лица, отбывающие наказание в местах лишения свободы;
- ✓ лица, указанные в подпункте 4.7 пункта 4 статьи 228 НК.

Регистрацией признается регистрация физических лиц по месту жительства в порядке, установленном законодательством.



Под регистрацией по месту жительства понимается постановка граждан на регистрационный учет по месту их жительства органами регистрации (подп. 4.9 Положения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 07.09.2007 № 413).

7.5. земельные участки, расположенные на территории радиоактивного загрязнения в зоне последующего отселения или в зоне с правом на отселение;

7.6. земельные участки, предоставленные для строительства объектов придорожного сервиса и инженерной инфраструктуры к ним, — в течение периода проведения проектных работ и осуществляемых в пределах сроков, определенных в проектной документации, строительных работ, а также земельные участки, занятые объектами придорожного сервиса, — в течение двух лет с даты ввода таких объектов в эксплуатацию.

Освобождение от земельного налога, предусмотренное пунктом 7 статьи 239 НК, не распространяется на земельные участки:

✓ предоставленные физическим лицам, если такие участки заняты капитальными строениями (зданиями, сооружениями), предназначенными и (или) используемыми для осуществления предпринимательской деятельности;

✓ предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые.

Как упоминалось выше, налоговые льготы предоставляются в том числе в виде пониженных по сравнению с обычными налоговых ставок (подп. 2.3 ст. 35 НК). При этом льготы в виде уменьшения действующих ставок земельного налога плательщикам могут предоставляться решениями местных Советов депутатов. При этом в качестве местных Советов депутатов выступают областные Советы депутатов или по их поручению местные Советы депутатов базового территориального уровня и Мингорсовет (п. 10 ст. 241 НК).

Данные льготы действуют только в отношении тех плательщиков, которые указаны в таких решениях.

На 2020 год и последующие годы установлены увеличивающие (уменьшающие) коэффициенты к ставке земельного налога — до 2,0 раз (п. 10 ст. 241 НК).

Исчисление и уплата земельного налога по увеличенным (уменьшенным) ставкам в соответствии с решениями местных Советов депутатов производятся с 1 января года, следующего за годом, в котором соответствующее решение принято (п. 2 ст. 243 НК).

Земельный налог исчисляется по ставке, увеличенной (уменьшенной) в соответствии с решением местного Совета депутатов по месту нахождения земельных участков (п. 13 ст. 241 НК).

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "Khan Academy" and a small logo in the bottom left corner.

Blank lined paper with a faint watermark reading 'KAZAKHSTAN' and a stylized sunburst logo in the bottom left corner.

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно-коммунального хозяйства

Составитель **Кузнецова** Екатерина Леонидовна

Рецензент
исполнительный директор МАМН **Калёнов** Геннадий Геннадьевич

Корректор Н. Н. Ковалёва
Компьютерная верстка М. В. Азаренкова
Ответственный секретарь Ж. Г. Лавриненко
Директор И. П. Фомина

Подписано в печать . Формат 60х84/16. Бумага офсетная.
Тираж экз. Заказ

Республиканское издательское дочернее унитарное предприятие «Жилкомиздат».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/499 от 26.04.2016.
Ул. Кальварийская, д. 17, комн. 501, 502, 220004, Минск.
Тел./факс: (017) 2031331, 8 (025) 7999274. E-mail: gkhmag@mail.ru

