ПАМЯТКА

при проведении общего собрания либо письменного опроса по вопросу заваривания ствола мусоропровода.

Согласно п. 31 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) 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 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.

Следовательно, **мусоропровод является общим имуществом**, работы по завариванию осуществляются за счет средств жителей.

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.

Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, председателем правления организации собственников или председателем общего собрания участников совместного домовладения.

О том, чтобы заварить мусоропровод, принимается решение. Особенность в том, что оно требуется не от жильцов, а от собственников квартир.

Алгоритм действий следующий:

1. Иницируется общее собрание собственников, которые оповещаются в установленном порядке;

2. На собрании поднимается вопрос о том, как заварить мусоропровод в многоквартирном доме;
3. Все предложения и высказывания, по существу, вносятся в протокол;
4. Проводится голосование, результаты которого также фиксируются письменно;
5. Протокол подписывают все участники собрания. В дальнейшем с ним знакомятся остальные собственники квартир, которые не смогли присутствовать на мероприятии.

Оповещение в установленном порядке, как правило, ограничивается вывешиванием объявления на дверях подъезда. На собрании должны присутствовать большинство собственников дома (кворум).

В протоколе указываются сроки, в которые владельцы планируют или желают заварить мусоропровод.

порядок действий	Жилые дома государственного жилищного фонда (ст. 159 ЖК)	ТС, ЖСПК (ст. 166, 167 ЖК)
Принятие решения участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного	На общем собрании участников совместного домовладения либо в форме письменного опроса.	На общем собрании членов ТС, ЖСПК либо в форме письменного опроса.
Созыв общего собрания	Общее собрание участников совместного домовладения созывается одной четвертью участников совместного домовладения либо уполномоченным лицом.	Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников созывается правлением организации собственников.
Направление уведомлений	Не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания направляется письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения. Уведомление направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом, либо вручается ему под роспись, либо направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.	Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества , не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее десяти дней до даты его проведения.
Кворум	Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли	Общее собрание членов организации собственников по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины

	<p>участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения</p>	<p>членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, а проводимое в форме письменного опроса – если в нем приняли участие более половины всех членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников</p> <p>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 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.</p>
<p>Отражение результатов голосования</p>	<p>Результаты голосования участников совместного домовладения отражаются в протоколе общего собрания участников совместного домовладения.</p>	<p>Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.</p>
<p>Оформление протокола общего собрания</p>	<p>Протокол общего собрания участников совместного домовладения, в течение трех дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.</p>	<p>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</p>
<p>Хранение бюллетеней и протоколов</p>	<p>Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы об итогах письменного опроса – постоянно.</p>	<p>Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников – постоянно.</p>

<p>Принятие решения</p>	<p>Решения считается принятыми, 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.</p>	<p>Решения считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса, за 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.</p>
<p>Доведение решения собрания либо письменного опроса</p>	<p>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.</p>	<p>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, а при проведении общего собрания членов организации собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.</p>
<p>Применение решения общего собрания либо письменного опроса</p>	<p>Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с Жилищным Кодексом и иными актами законодательства, являются обязательными для всех участников совместного домовладения.</p>	<p>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.</p>

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

28 августа 2012 г. № 428-3

Принят Палатой представителей 31 мая 2012 года

Одобен Советом Республики 22 июня 2012 года

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 10 января 2015 г. № 244-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 22.01.2015, 2/2242) <Н11500244>;

Закон Республики Беларусь от 13 ноября 2017 г. № 68-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 28.11.2017, 2/2506) <Н11700068>;

Закон Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.06.2019, 2/2623) – новая редакция <Н11900185>

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 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 помещений 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.

Статья 150. Общее имущество совместного домовладения. Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

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

2. 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.

3. 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.

4. Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, председателем правления организации собственников или председателем общего собрания участников совместного домовладения.

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

6. 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.

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

Статья 151. Способы управления общим имуществом совместного домовладения

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

непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более десяти объектов недвижимого имущества; уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, в порядке, установленном актами законодательства;

организацией застройщиков или товариществом собственников.

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

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

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.

Статья 155. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения

1. 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.

2. 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.

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

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 либо о согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления товарищества собственников.

4. При расторжении договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случаях, указанных в части второй пункта 3 настоящей статьи, 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, или одному из участников совместного домовладения, указанному в решении общего собрания участников совместного домовладения о создании товарищества собственников, или председателю правления товарищества собственников, согласованному в соответствии с частью третьей пункта 1 статьи 170 настоящего Кодекса.

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

Статья 158. Участие нанимателей жилых помещений, арендаторов жилых и (или) нежилых помещений, лизингополучателей жилых помещений в управлении общим имуществом совместного домовладения

1. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма жилых помещений, аренды жилых и (или) нежилых помещений, финансовой аренды (лизинга) жилых помещений, могут участвовать в управлении общим имуществом совместного домовладения в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

2. Наниматели жилых помещений, арендаторы жилых и (или) нежилых помещений, лизингополучатели жилых помещений могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения с правом совещательного голоса.

Статья 159. Общее собрание участников совместного домовладения

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

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

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

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

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

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

направлено не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

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

3. Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

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 в соответствии с частью первой настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4. Результаты голосования участников совместного домовладения отражаются в протоколе общего собрания участников совместного домовладения. Протокол общего собрания участников совместного домовладения, за исключением протокола, предусмотренного частью третьей пункта 6 настоящей статьи, в течение трех дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

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

Протоколы общего собрания участников совместного домовладения хранятся постоянно.

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

Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса, считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

6. Бюллетень для голосования должен содержать:

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

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

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

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

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

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

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

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

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

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

по созданию товарищества собственников или управлению общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали 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 вопросам отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, 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.

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

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

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

Статья 165. Органы управления организации собственников

1. Управление в организации собственников осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и уставом.

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

Статья 166. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников

1. 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) избираются на общем собрании членов организации собственников, в котором приняли участие не менее половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, из числа членов организации из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов организации собственников. Уставом может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться 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 уполномоченного 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.

2. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

3. 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; уполномоченный на собрании уполномоченных членов организации застройщиков – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков, представляемых уполномоченным. При этом за один голос принимается минимальная доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в голосовании в соответствии с частью третьей пункта 4 настоящей статьи имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4. Общее собрание членов организации собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, отчуждения части общего имущества совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем 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.

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

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.

5. 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 настоящего Кодекса.

6. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников созывается правлением организации собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников проводятся по решению правления организации собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, – инициатор общего собрания). Такое решение (предложение, письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

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.

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 настоящего пункта. 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 принятом ими решении в порядке, установленном частью первой пункта 7 настоящей статьи.

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

7. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее десяти дней до даты его проведения. 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.

Если член организации собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, 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 членов организации собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

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

9. 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. 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. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

10. 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.

11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, за исключением протокола, предусмотренного частью второй пункта 9 настоящей статьи, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

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

12. 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, а при проведении общего собрания членов организации собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

Статья 167. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников и порядок принятия им решений

1. К исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников относятся:

внесение изменений и (или) дополнений в устав организации собственников;
определение основных направлений деятельности организации собственников;

установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

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

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления организации собственников;

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

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

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

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

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

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

изменение размера общего имущества совместного домовладения 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;

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

принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников;

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.

К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков также относятся:

прием в члены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков; установление порядка распределения жилых и (или) нежилых помещений между членами организации застройщиков;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников также относятся установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.

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

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

2. Собрание уполномоченных членов организации собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Кодексом, 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 настоящей статьи.

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

4. Решения по вопросам, касающимся 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, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали две трети 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.

По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов организации собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов организации собственников.

По вопросам реорганизации и ликвидации организации собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за 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.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за 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.

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

Статья 181. Права и обязанности собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов его семьи

1. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право:

вступить в любое время в эту организацию (в случае исключения гражданина из членов организации застройщиков право обращения в эту организацию для повторного вступления приобретает не ранее чем через шесть месяцев после его исключения из членов организации застройщиков);

принимать участие в управлении общим имуществом совместного домовладения, быть избранным в состав ревизионной комиссии организации застройщиков;

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

присутствовать на общих собраниях членов организации застройщиков и вносить предложения об управлении общим имуществом совместного домовладения этой организации;

осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, иным законодательством и уставом организации застройщиков.

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

соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии организации застройщиков, не противоречащие законодательству, по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения;

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;

проводить за свой счет ремонт занимаемых им объектов недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

3. Члены, бывшие члены семьи гражданина – собственника жилого помещения в жилом доме организации застройщиков, не являющегося членом этой организации, проживающие совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 180 настоящего

Кодекса, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5, 7–11 статьи 180 настоящего Кодекса.