

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

31 декабря 2015 г. № 536

**О внесении изменения в Указ Президента
Республики Беларусь**

В целях совершенствования управления общим имуществом жилых домов, упорядочения деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков постановляю:

1. Пункт 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 249, 1/12032; Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.10.2013, 1/14565) изложить в следующей редакции:

«1. Установить, что:

1.1. управление общим имуществом* является деятельностью, направленной на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством.

* Для целей настоящего Указа термин «общее имущество» используется в значении, определенном в пункте 33 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Управление общим имуществом может осуществляться одним из следующих способов:

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

товариществом собственников или организацией застройщиков;

уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, назначаемым в соответствии с настоящим Указом и иными актами законодательства.

Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, товариществами собственников и организациями застройщиков могут в установленном порядке привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги;

1.2. решение по вопросу выбора способа управления общим имуществом считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения от общего количества всех участников совместного домовладения.

Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников или организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов товарищества собственников или организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, считаются принятыми, если на общем собрании членов товарищества собственников или организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов товарищества собственников или организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от их общего количества.

По вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение

считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников или организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены товарищества собственников или организации застройщиков и собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами этой организации.

Решение по вопросу реорганизации и ликвидации товарищества собственников или организации застройщиков, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников или организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены товарищества собственников или организации застройщиков.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников или организации застройщиков, считаются принятыми, если на общем собрании, на котором присутствуют члены товарищества собственников или организации застройщиков, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за их принятие проголосовали члены товарищества собственников или организации застройщиков, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

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

1.3. уполномоченным лицом по управлению общим имуществом является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства*.

* Для целей настоящего Указа под государственным заказчиком в сфере жилищно-коммунального хозяйства 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 горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро- и теплоснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в следующих случаях:

если до ввода в эксплуатацию жилого дома, строительство которого осуществлялось путем долевого строительства на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций, гражданами, участвующими в его строительстве, которым будет принадлежать право собственности на объекты имущества в нем, не принято в установленном законодательством порядке решение о создании товарищества собственников, – по истечении одного месяца со дня приемки жилого дома в эксплуатацию;

если в жилом доме, построенном организациями в целях продажи объектов недвижимого имущества в нем, участниками совместного домовладения не принято в установленном законодательством порядке решение о выборе одного из способов управления общим имуществом, – по истечении одного месяца со дня возникновения совместного домовладения;

если кандидатура председателя правления товарищества собственников или организации застройщиков (далее – председатель правления), срок действия полномочий

которого истек, не переизбрана на должность председателя правления в установленном законодательством порядке;

если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, надлежащая работа органов управления товарищества собственников или организации застройщиков или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления требования о необходимости прохождения согласования, отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение одного календарного года) нарушения председателем правления установленных законодательством обязанностей, – в течение одного месяца со дня выявления указанных фактов.

При этом полномочия председателя правления прекращаются со дня назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом.

В случаях, предусмотренных в абзацах втором и третьем части второй настоящего подпункта, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом является единственным органом управления до принятия участниками совместного домовладения в установленном порядке решения о выборе способа управления общим имуществом.

Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в случаях, предусмотренных в абзацах четвертом и пятом части второй настоящего подпункта, вносит на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков по предложению местного исполнительного и распорядительного органа кандидатуру (кандидатуры) на должность председателя правления.

В случае, если на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков не принято решение об избрании председателя правления либо общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков не состоялось, управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом по управлению общим имуществом до принятия общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков решения об избрании председателя правления;

1.4. председателем правления может быть гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающихся курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

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

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

из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным в части первой настоящего подпункта;

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

Согласование кандидатуры председателя правления осуществляется путем принятия соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом в течение пятнадцати рабочих дней со дня представления документов, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом.

При этом кандидатура председателя правления, согласованная местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом, должна быть представлена для избрания на должность председателя правления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков в течение одного месяца со дня ее согласования;

1.5. в случае выявления фактов осуществления полномочий председателя правления гражданином, кандидатура которого не согласована местным исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке, местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок со дня установления данного факта направляет такому председателю правления предписание о необходимости прохождения согласования в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, определенном этим органом, в трехмесячный срок со дня получения указанного предписания.

Невыполнение требования, изложенного в предписании, указанном в части первой настоящего подпункта, либо отказ местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании является основанием для досрочного прекращения полномочий председателя правления и назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом в порядке, установленном настоящим Указом;

1.6. председатель правления в случае, если по его кандидатуре местный исполнительный и распорядительный орган в установленном порядке принял решение об отказе в согласовании, а также в случае, если местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом, не имеет права осуществлять полномочия, в том числе финансовые операции по текущему (расчетному) банковскому счету товарищества собственников или организации застройщиков, от своего имени и (или) от имени товарищества собственников или организации застройщиков со дня получения им уведомления о принятии соответствующего решения либо передачи ему под роспись копии данного решения. При этом уведомление о принятии соответствующего решения направляется председателю правления заказным письмом с обратным уведомлением не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения;

1.7. председатель правления дополнительно к обязанностям, установленным Жилищным кодексом Республики Беларусь, обязан обеспечивать:

надлежащее управление общим имуществом;

заключение участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

надлежащие эксплуатацию объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандализма*, а также по устранению надписей и (или) изображений непристойного характера 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;

информирование ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, членов товарищества собственников или организации застройщиков о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников или организации застройщиков;

представление по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информации о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников или организации застройщиков, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;

* Для целей настоящего Указа под актами вандального характера понимаются намеренные действия физического лица, повлекшие разрушение, порчу вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома либо иное причинение ущерба таким помещениям.

1.8. председатель правления в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов товарищества собственников или организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, а также в случаях отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня прекращения полномочий обязан передать по акту уполномоченному лицу по управлению общим имуществом, назначенному в порядке, установленном настоящим Указом, либо вновь избранному председателю правления печать и документы товарищества собственников или организации застройщиков;

1.9. оказание содействия товариществам собственников и организациям застройщиков путем предоставления консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом осуществляют государственные учреждения жилищно-коммунального хозяйства областей, г. Минска, а также ассоциации товариществ собственников и организаций застройщиков в порядке и на условиях, определенных данными организациями;

1.10. товарищества собственников и организации застройщиков по решению общего собрания их членов (собрания уполномоченных) 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.»

2. Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

3. Министерству образования совместно с Министерством жилищно-коммунального хозяйства в трехмесячный срок обеспечить разработку и утверждение учебно-программной документации обучающихся курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом.

4. Местным исполнительным и распорядительным органам в шестимесячный срок: провести мероприятия по выявлению фактов осуществления полномочий председателями правлений товариществ собственников и организаций застройщиков, кандидатуры которых не согласованы в установленном порядке местным исполнительным и распорядительным органом, и принять меры, предусмотренные законодательством; принять иные меры по реализации настоящего Указа.

5. Товарищества собственников и организации застройщиков, созданные до вступления в силу настоящего Указа, обязаны привести свои уставы в соответствие с настоящим Указом в течение одного года со дня его вступления в силу. До приведения в соответствие с настоящим Указом уставы товариществ собственников и организаций застройщиков действуют в части, не противоречащей настоящему Указу.

6. Настоящий Указ применяется к отношениям, возникшим после его вступления в силу. По отношениям, возникшим до вступления в силу настоящего Указа, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после его вступления в силу.

7. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:
пункты 2–4 и настоящий пункт – после официального опубликования данного Указа;
иные положения – через шесть месяцев после официального опубликования настоящего Указа.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко