

Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (с изменениями и дополнениями) (утратил силу)

С изменениями и дополнениями от:

30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.

ГАРАНТ:

Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ настоящий Федеральный закон признан утратившим силу с 1 марта 2005 г.

См. раздел VI "Товарищество собственников жилья" Жилищного кодекса РФ

Принят Государственной Думой 24 мая 1996 года
Одобен Советом Федерации 5 июня 1996 года

Глава I. Общие положения

Статья 1. Основные понятия

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Домовладелец - собственник помещения в комплексе недвижимого имущества - кондоминиуме, он же - участник долевой собственности на общее имущество.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Доля участия - установленная доля **домовладельца** в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов **товарищества собственников жилья**.

Застройщик - любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 21 марта 2002 г. N 31-ФЗ в статью 2 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 июля 2002 г.

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 2. Отношения, регулируемые законодательством о кондоминиумах и товариществах собственников жилья

Законодательство о **кондоминиумах** и товариществах собственников жилья устанавливает: отношения собственности в кондоминиуме;

порядок образования, эксплуатации, приращения, отчуждения и передачи прав на недвижимое имущество в кондоминиуме;

ГАРАНТ:

См. **Инструкцию** о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах, утвержденную **приказом** Минюста РФ от 27 июня 2003 г. N 152

требования к государственной регистрации недвижимого имущества, являющегося объектом отношений собственности в кондоминиуме;

порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме, создания, функционирования и ликвидации товарищества собственников жилья.

Статья 3. Законодательство и иные правовые акты о кондоминиумах и товариществах собственников жилья

1. Законодательство о кондоминиумах и **товариществах собственников** жилья относится к гражданскому законодательству и включает в себя настоящий Федеральный закон, **Гражданский кодекс** Российской Федерации, иные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие гражданские правоотношения.

Содержащиеся в законодательстве жилищные правоотношения регулируются также иными законодательными актами Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации.

2. Отношения, указанные в **статье 2** настоящего Федерального закона, могут регулироваться указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Статья 4. Сфера действия настоящего Федерального закона

1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения собственности в кондоминиумах, **помещения** в которых принадлежат не менее чем двум **домовладельцам**, на вновь создаваемые кондоминиумы в процессе строительства и реконструкции, а также на все товарищества, товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и **общим имуществом** жилого дома.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Российской Федерации, с участием российских и иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства, если иное не установлено международными договорами.

**Глава II. Отношения собственности в кондоминиуме.
Права и обязанности домовладельцев**

Статья 5. Объекты в кондоминиуме

1. В состав **кондоминиума** могут входить следующие объекты:

одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

несколько компактно расположенных зданий или сооружений - односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

2. Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок-секции не нарушат целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

Статья 6. Права собственности на помещения в кондоминиуме

1. Собственником **помещения** в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец, один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности, в соответствии с общими нормами **гражданского законодательства**.

Статья 7. Общее имущество в кондоминиуме

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

Статья 8. Права собственности на общее имущество в кондоминиуме

1. Общее имущество в **кондоминиуме** находится в общей долевой собственности домовладельцев.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной **статьей 22** настоящего Федерального закона процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается

запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Федерального закона.

ГАРАНТ:

О праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитуте) см. также [Земельный кодекс Российской Федерации](#)

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом.

Статья 9. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме

1. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме ([доля участия](#)) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если решением общего собрания домовладельцев, принятым в соответствии с установленной [статьей 22](#) настоящего Федерального закона процедурой, или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество (далее - соглашение домовладельцев) не установлено иное.

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев.

Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

2. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

3. Доля собственности нового [домовладельца](#) в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

Статья 10. Установление границ земельных участков в кондоминиуме

1. Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

2. Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в кондоминиуме определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населенных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

ГАРАНТ:

См. [Положение](#) об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденное постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223

См. также [методические указания](#) по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. N 59

3. Порядок, установленный в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого периода застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в кондоминиуме.

4. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

Статья 11. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме в существующей застройке

1. В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

2. Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством.

3. Органы, уполномоченные устанавливать границы и размеры земельных участков в кондоминиумах, обязаны в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить в соответствии с порядком, указанным в [пункте 2](#) статьи 10 настоящего Федерального закона, границы и размеры земельного участка в кондоминиуме.

4. Передача в собственность бесплатно нормативной части земельных участков и продажа или передача в аренду сверхнормативной части земельных участков осуществляются государственными органами исполнительной власти или органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Статья 12. Изменения границ недвижимого имущества в кондоминиуме

1. Домовладелец при приобретении смежного [помещения](#) или смежной части иного недвижимого имущества может убрать или перенести любые разделительные перегородки или проделать в них либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки либо стены полностью или частично являются общим имуществом в кондоминиуме), если подобные действия не ослабляют несущую способность здания, не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования здания.

2. Границы между смежными помещениями могут быть передвинуты или существующие помещения могут быть разделены на два или более помещений без согласия других домовладельцев в том случае, если подобные передвижки или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений или [доли участия](#) других домовладельцев.

3. Границы между смежными помещениями могут быть перенесены или существующее помещение может быть разделено на два или более помещений, если любые вновь образуемые помещения будут иметь отдельные входы, а жилые помещения - санузел и кухню и если это не противоречит положениям настоящего Федерального закона, а в случае существования товарищества - его уставу, и только после внесения соответствующей поправки в паспорт домовладения на основании соответствующего заявления, которое должно быть подано домовладельцами этих помещений. В случае наличия товарищества заявление подается в товарищество.

4. Товарищество готовит и регистрирует необходимые поправки к паспорту домовладения, отражающие раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников таких помещений. Все эти работы ведутся за счет домовладельцев, подавших заявление на изменение границ или раздел помещений.

5. Указанные действия домовладелец вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства.

Статья 13. Защита прав покупателей помещений в кондоминиуме

1. Продавец, подготавливая предложение о продаже помещения в кондоминиуме, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, обязан предоставить документы со следующими сведениями:

1) при отсутствии товарищества сообщаются:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

2) при наличии товарищества в дополнение к сведениям, перечисленным в подпункте 1 настоящей статьи, сообщаются:

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

2. Продавец отвечает за убытки, понесенные покупателем помещения в результате непредоставления указанных сведений либо искажений или неточностей, содержащихся в официальном предложении о продаже помещения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 14. Государственная регистрация кондоминиума. Паспорт домовладения

1. **Кондоминиум** как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат **государственной регистрации** в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладения.

ГАРАНТ:

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах см. **Федеральный закон** от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ

См. также **Инструкцию** о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденную **приказом** Минюста РФ от 6 августа 2001 г. N 233

2. Паспорт домовладения составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натуральных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления кондоминиумом) у домовладельцев, службы заказчика либо товарищества.

3. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме, включая:

запись о том, что данное домовладение представляет собой кондоминиум, зарегистрированный в едином государственном реестре;

реквизиты банка данных органа, осуществляющего государственную регистрацию и учет имущества и прав собственности на него, в котором хранится копия паспорта домовладения;

при наличии государственного земельного кадастра - государственный кадастровый номер домовладения;

почтовый адрес домовладения;

топографическое описание и ситуационный план участка домовладения;

планы этажей зданий и сооружений с фиксацией названия, номера каждой отдельной части домовладения и ее площади, высоты этажей;

сведения о материалах и иных характеристиках несущих и ограждающих ненесущих конструкций;

историческая справка - год постройки и реконструкции, проектные и строительные организации, прошлые и настоящие собственники кондоминиума;

сведения об инвентаризационной стоимости кондоминиума.

4. По решению органов местного самоуправления обновление и копирование паспорта домовладения могут осуществляться за счет местного бюджета.

Статья 15. Бремя домовладельца в кондоминиуме по содержанию и ремонту помещений

1. **Домовладелец** в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

2. Домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

3. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо **общему имуществу** домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат домовладельца на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо **общему имуществу**, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответственно договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

Статья 16. Бремя домовладельцев в кондоминиуме по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме

1. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

2. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

Статья 17. Обязательные платежи домовладельцев в кондоминиуме

1. В **кондоминиуме** содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев - собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

2. Домовладельцы (физические и юридические лица) в кондоминиуме оплачивают **налог на недвижимое имущество**, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

3. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо

арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием **товарищества собственников жилья** может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет товарищества.

Статья 18. Размеры обязательных платежей домовладельцев в кондоминиуме на содержание и ремонт общего имущества

1. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт **общего имущества** устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

2. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (**доле участия**).

Статья 19. Предоставление дотаций, компенсаций и субсидий в кондоминиуме

Социальная защита **домовладельцев**, нанимателей и арендаторов жилых помещений в кондоминиуме осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Российской Федерации, соответствующими решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, путем:

передачи **товариществам собственников жилья** установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

предоставления **компенсаций (субсидий)** на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа домовладельцев, нанимателей и арендаторов;

предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья в кондоминиуме.

Глава III. Управление кондоминиумом и его обслуживание

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 30 декабря 2001 г. N 196-ФЗ в статью 20 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 июля 2002 г.

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 20. Управление кондоминиумом

1. Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.

2. Управление **кондоминиумом** может осуществляться путем:

непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на

жилищно-коммунальные услуги;

образования домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Способ управления кондоминиумом может быть изменен в любое время по решению домовладельцев.

4. Неизбрание домовладельцами в течение шести месяцев способа управления кондоминиумом, в котором более 50 процентов площади **помещений** находится в частной собственности, влечет наложение штрафа на домовладельцев - граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме.

Размер штрафа устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Статья 21. Организация управления кондоминиумом

1. Управление кондоминиумом **домовладельцами** непосредственно допускается в случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным домовладельцам.

2. В других случаях домовладельцы (в составе не менее двух) на добровольной основе вправе выбрать один из способов управления недвижимым имуществом, перечисленных в **статье 20** настоящего Федерального закона.

3. Выбор способа управления кондоминиумом осуществляется на общем собрании домовладельцев. Общее собрание домовладельцев может быть собрано по инициативе любого числа домовладельцев, **застройщика**, предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится имущество, органов местного самоуправления либо иного заинтересованного лица.

4. В случае принятия домовладельцами решения о передаче функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги передача производится по договору, заключаемому в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

5. Организация и сфера деятельности службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги определяются соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления, выступающими от имени собственника жилищного фонда - Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

6. Во вновь создаваемых кондоминиумах образуются **товарищества собственников** жилья в соответствии с **главой VI** настоящего Федерального закона.

Статья 22. Организация общего собрания домовладельцев

1. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями **статьи 9**

настоящего Федерального закона.

В случае, когда в государственной и (или) муниципальной собственности находится более 30 процентов площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными домовладельцами пропорционально доле их участия части принадлежащих ему голосов на общем собрании (свыше 30 процентов голосов).

4. Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

5. Общее собрание домовладельцев ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих домовладельцев или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание домовладельцев ведет инициатор собрания.

6. На общем собрании по выбору способа управления кондоминиумом принимается решение: либо о передаче недвижимого имущества в управление уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги, либо об образовании товарищества собственников жилья и утверждении его устава.

7. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

8. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Статья 23. Обслуживание и эксплуатация недвижимого имущества в кондоминиуме

1. Для реализации целей обеспечения сохранности недвижимого имущества в **кондоминиуме**, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан обслуживание и эксплуатация недвижимости в кондоминиуме должны осуществляться физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на осуществление ремонтно-эксплуатационной или **строительной деятельности** в случае, если закон требует наличия такой лицензии.

2. Физические и юридические лица, осуществляющие ремонтно-эксплуатационную или строительную деятельность, выполняют работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг, строительству дополнительных объектов в кондоминиуме по договорам с лицами, управляющими кондоминиумом (домовладельцами, уполномоченными государством или органом местного самоуправления службами заказчика, товариществами собственников жилья или уполномоченными ими на то управляющими - физическими лицами или организациями).

3. Ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума либо выполнение несложных строительных работ может осуществляться непосредственно домовладельцами или **товариществом собственников жилья**. Товарищество собственников жилья должно иметь соответствующее специальное разрешение (лицензию) на соответствующие виды деятельности, если законом эти виды деятельности отнесены к перечню лицензируемых.

Глава IV. Организация товарищества собственников жилья

Статья 24. Товарищество собственников жилья

Домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества могут образовывать товарищества собственников жилья (далее по тексту - товарищества).

Статья 25. Правовой статус товарищества

1. Товариществом является объединение домовладельцев - собственников помещений как в существующих, так и во вновь создаваемых кондоминиумах, образованное в соответствии со [статьями 20 - 22](#) настоящего Федерального закона и в целях, указанных в [статье 24](#) настоящего Федерального закона.

2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с настоящим Федеральным законом, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и уставом товарищества. Устав товарищества принимается на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей.

ГАРАНТ:

См. [Примерный устав](#) товарищества собственников жилья, утвержденный [приказом](#) Минземстроя РФ от 3 августа 1998 г. N 35

3. В соответствии с [пунктом 1](#) статьи 4 настоящего Федерального закона численность членов товарищества не может быть менее двух домовладельцев, за исключением случаев, предусмотренных [главой VI](#) настоящего Федерального закона.

4. Товарищество [кондоминиума](#) создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 21 марта 2002 г. N 31-ФЗ в статью 26 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 июля 2002 г.](#)

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

Статья 26. Организация товарищества

Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым [законом о регистрации юридических лиц](#).

Статья 27. Исключена с 1 июля 2002 г.

Информация об изменениях:

[См. текст статьи 27.](#)

Статья 28. Исключена с 1 июля 2002 г.

Информация об изменениях:

См. текст статьи 28.

Глава V. Деятельность товарищества

Статья 29. Права товарищества

1. Товарищество имеет право:

заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию **общего имущества**, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;

определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;

выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены или морально устарели.

2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

Статья 30. Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей

1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

Статья 31. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

обеспечивать выполнение требований настоящего Федерального закона, иных законодательных и правовых актов, а также устава товарищества;

выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;

в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

ГАРАНТ:

[Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П](#) пункты 1, 3 и 4 статьи 32 настоящего Федерального закона в той мере, в какой они допускают обязательность членства в товариществе собственников жилья, без добровольного волеизъявления домовладельца, признаны не соответствующими [статье 30 Конституции РФ](#)

Статья 32. Членство в товариществе

1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в [кондоминиуме](#).

2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

4. После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина -

члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами [наследственного права](#).

9. Член товарищества вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжения этим имуществом.

Статья 33. Органы управления товариществом
Органами управления товариществом являются:
общее собрание членов товарищества;
правление товарищества.

Статья 34. Общее собрание членов товарищества

1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

3. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- 2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования [общим имуществом](#) в кондоминиуме;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 7) введение ограничений на использование общего имущества;
- 8) избрание правления и ревизионной комиссии;
- 9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 10) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 11) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;
- 12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
- 13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
- 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Статья 35. Порядок ведения общего собрания членов товарищества и голосования

1. Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются в соответствии с положением, изложенным в [пункте 4](#) статьи 22 настоящего Федерального закона, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

2. Члены товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально [доле участия](#), установленной в соответствии с положениями [статьи 9](#) настоящего Федерального закона, если иное не определено в уставе товарищества.

3. Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

4. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания в соответствии с [подпунктами 2 - 6](#) пункта 3 статьи 34 настоящего Федерального закона, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

5. Уставом товарищества могут быть предусмотрены раздельное голосование по группам домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме и решаемых вопросов, а также увеличение количества голосов, необходимых для принятия решений по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом или уставом товарищества к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Статья 36. Правление товарищества

1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в [кондоминиуме](#), представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке, за исключением случая, предусмотренного [статьей 51](#) настоящего Федерального закона.

3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

4. Правление избирает из своего состава председателя.

5. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Статья 37. Обязанности правления товарищества

1. В обязанности правления входят:

соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

заключение договоров от имени товарищества;

представительство товарищества;

управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;

наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;

заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;

ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

ГАРАНТ:

См. [рекомендации](#) по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья, утвержденные приказом Госстроя РФ от 14 июля 1997 г. N 17-45

созыв и организация проведения общего собрания;

выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

2. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

4. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

Статья 38. Председатель правления товарищества

1. Председатель правления избирается на срок, установленный уставом. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

2. Председатель действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

Статья 39. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

3. Ревизионная комиссия (ревизор):

проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Статья 40. Средства и имущество товарищества

1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в [статьях 24, 29 и 31](#) настоящего Федерального закона;

дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных в части второй [статьи 19](#) настоящего Федерального закона;

прочих поступлений.

2. По решению общего собрания товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования

специальных фондов определяется общим собранием.

4. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

Статья 41. Хозяйственная деятельность товарищества

1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе товарищества, в соответствии с настоящей статьей.

2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;

строительством дополнительных помещений и объектов **общего имущества** в кондоминиуме;

сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.

3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе товарищества.

4. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

Статья 42. Независимость прав домовладельцев

1. **Домовладельцы** имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

3. Товарищество в своем уставе вправе в разумных пределах ограничивать цели использования нежилых помещений в кондоминиумах, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

Статья 43. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты

1. Домовладельцы и товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние товарищества;

извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца - собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях товарищества взыскать задолженность домовладельца по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;

не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;

не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других

имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления товарищества;
по другим вопросам, не противоречащим настоящему Федеральному закону, по которым достигнута договоренность товарищества и кредитора.

2. Основные положения соглашений с кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты, могут быть включены в устав товарищества в качестве договорных обязательств товарищества перед любыми настоящими и будущими кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты товариществу или любому домовладельцу в кондоминиуме.

3. Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию товарищества. По запросу кредитора товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

Статья 44. Страхование имущества товариществом

1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах **общего имущества**.

2. Домовладельцы - собственники **помещений** в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

3. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их **долей участия**.

Статья 45. Реорганизация и ликвидация товарищества

1. **Реорганизация** и **ликвидация** товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в **кондоминиуме**.

3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества.

Статья 46. Объединение товариществ

1. Два или более товарищества могут создать объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений настоящего Федерального закона. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

2. Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в уставах

товариществ.

Глава VI. Организация товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме

Статья 47. Право создания кондоминиума

1. Любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку, имеют право построить или реконструировать недвижимое имущество с целью создания **кондоминиума**.

2. Право собственности на недвижимое имущество вновь создаваемого кондоминиума возникает с момента государственной регистрации кондоминиума.

Информация об изменениях:

Федеральным законом от 21 марта 2002 г. N 31-ФЗ в статью 48 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 июля 2002 г.

См. текст статьи в предыдущей редакции

Статья 48. Образование и регистрация товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме

Товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, **застройщиком** или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

Статья 49. Передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом кондоминиуме приобретателям по договору

1. Передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом **кондоминиуме** приобретателям по договору возможна лишь после государственной регистрации вновь создаваемого кондоминиума органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, а также регистрации товарищества в установленном порядке.

ГАРАНТ:

См. **Инструкцию** о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах, утвержденную **приказом** Минюста РФ от 27 июня 2003 г. N 152

Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П пункты 2 и 3 статьи 49 настоящего Федерального закона в той мере, в какой они допускают обязательность членства в товариществе собственников жилья, без добровольного волеизъявления домовладельца, признаны не соответствующими **статье 30** Конституции РФ

2. Любой договор об отчуждении помещения во вновь создаваемом кондоминиуме должен включать в качестве обязательного условия приобретения помещения членство в товариществе, а соответствующая сделка должна проводиться с соблюдением требований **статьи 13** настоящего Федерального закона.

3. Заключение любого предварительного договора, предоставляющего право в будущем стать собственником помещения во вновь создаваемом кондоминиуме, после регистрации товарищества должно включать в качестве обязательного условия последующего приобретения помещения членство в товариществе.

Статья 50. Особые права застройщика при образовании товарищества

1. **Застройщик** может предусмотреть в уставе товарищества следующие особые права:
сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов **общего имущества** во вновь создаваемом кондоминиуме, но на срок не более трех лет с момента создания товарищества;
установить строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку;
иметь административные офисы по продаже и управлению в помещениях кондоминиума, принадлежащих застройщику;
иные права, соответствующие целям застройщика, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права товарищества.
2. Никакие дополнения или изменения в устав товарищества, относящиеся к особым правам застройщика, не могут быть внесены без согласия застройщика.

Статья 51. Ограничение прав застройщика

1. Право голоса застройщика в товариществе имеет следующие ограничения:
после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим **домовладельцам**, кроме застройщика, как минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.
2. Выборы членов правления должны проводиться на общем собрании товарищества не позднее 60 дней после события, обусловившего необходимость таких выборов.

Статья 52. Прекращение действия договоров

Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между товариществом и **застройщиком** или его филиалом в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, может быть прекращен товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент времени, о чем другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

Статья 53. Ответственность застройщика

Ни товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в **кондоминиуме** не несут ответственности по искам к товариществу, возникшим в период, когда **застройщик** осуществлял контроль над правлением товарищества, или по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

Глава VII. Заключительные положения

Статья 54. Вступление настоящего Федерального закона в силу

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со **дня его официального опубликования**.

Статья 55. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение трех месяцев со дня его вступления в силу.

Президент Российской Федерации

Б.Ельцин

Москва, Кремль
15 июня 1996 года
N 72-ФЗ