**Совместное домовладение с 08.07.2021:**

**кто будет управлять общим имуществом**

Законом Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «О совместном домовладении» изменен Закон о совместном домовладении (далее — Закон).

Изменения и дополнения, которые **вступают в силу с 08.07.2021**, будут распространяться на нежилые капитальные строения (здания и сооружения) и расположенные в них жилые и нежилые изолированные помещения, машино-места. При этом Закон не будет распространяться на деятельность:

— гаражных кооперативов;

— кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок.

**Введен ряд новых терминов и их определений**: вступительный взнос, дополнительные и коммунальные услуги, участники совместного домовладения и прочие.

**Внимание!**

**Участниками совместного домовладения** **помимо собственников объектов недвижимого имущества будут являться лица**:

— обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества;

— участвовавшие в финансировании строительства объектов недвижимого имущества, которым согласно представленным для госрегистрации создания или изменения нежилого капитального строения (здания, сооружения) документам будет принадлежать право собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления на расположенные в этом нежилом капитальном строении (здании, сооружении) объекты имущества.

**Принципиально изменен подход к субъектам отношений по совместному домовладению**. Если до 08.07.2021 к ним относятся лишь собственники недвижимого имущества совместного домовладения, то с 08.07.2021 к ним будут относиться:

— участники совместного домовладения;

— товарищество собственников;

— организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения;

— уполномоченное лицо, назначаемое местным исполкомом;

— иные лица, участвующие в отношениях по совместному домовладению.

**Расширен и уточнен перечень случаев, когда возникает совместное домовладение**. В частности, отношения по совместному домовладению будут возникать не с момента оформления права собственности на нежилое помещение в здании, а с момента госрегистрации самого нежилого капитального строения.

**Изменены положения, связанные с осуществлением прав собственности** на общее имущество совместного домовладения. Установлен порядок уменьшения и увеличения размера, а также передачи общего имущества совместного домовладения.

**Урегулирован вопрос распределения голосов участников совместного домовладения**. Например, на общем собрании участников совместного домовладения количество голосов участника, которому принадлежит (будет принадлежать) объект недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, соответствует количеству голосов собственника этого объекта недвижимого имущества.

**Определен порядок распределения и оплаты расходов** по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных и дополнительных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения. Например, если участник совместного домовладения не использует принадлежащий ему объект недвижимого имущества либо отказался от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения, это не является основанием для освобождения полностью или частично от участия в уплате обязательных платежей. В установленном порядке заключаются:

— договоры на оказание коммунальных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения;

— договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения.

Предоставлено право любому участнику совместного домовладения отказаться от дополнительных услуг.

**Установлены**:

— **перечень прав и обязанностей** участников совместного домовладения;

— **гарантии** на получение участниками совместного домовладения сведений и документов;

— **порядок информирования** местных исполкомов о возникновении совместного домовладения.

С учетом изложенных нововведений **расширен перечень способов управления общим имуществом** совместного домовладения. Управление будет осуществляться:

— непосредственно участниками совместного домовладения, если объекты недвижимого имущества находятся в собственности не более 15 лиц. Соответствующее решение принимается на общем собрании, если его участники обладают в совокупности не менее чем 2/3 голосов от общего количества (кворум). Между участниками заключается договор о совместном домовладении в простой письменной форме. Участники могут выбрать иной способ управления;

***На заметку***

*До 08.07.2021 управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществляется лишь:*

*— непосредственным управлением собственников в случаях, когда недвижимость включает в себя не более 5 единиц нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам;*

*— управлением через товарищество собственников;*

*— иным способом, предусмотренным законодательством.*

— организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, если участники совместного домовладения приняли соответствующее решение на общем собрании и его участники в совокупности обладают не менее чем 2/3 голосов от общего количества (кворум). Управление осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения. К руководителю организации и его заместителям установлены особые требования к образованию и опыту работы;

***Внимание!***

*Конкретизированы вопросы, по которым местный исполком вправе инициировать проведение общего собрания участников совместного домовладения :*

*— выбор способа управления общим имуществом совместного домовладения, если его участниками в течение 6 месяцев не принято решение о выборе соответствующего способа;*

*— изменение способа управления общим имуществом совместного домовладения, если в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с актами законодательства и ТНПА.*

*Установлен порядок действий исполкома и участников совместного домовладения в таких случаях.*

— уполномоченным лицом (организация, назначаемая исполкомом), если общее собрание участников совместного домовладения инициировал местный исполком по установленным вопросам и это собрание не состоялось либо не имело кворума. С уполномоченным лицом заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения;

— товариществом собственников;

— иным способом, предусмотренным законодательными актами.

 **С 08.07.2021 примерную форму устава установит не Совмин, а Госкомимущество.** Кроме того, устав будет утверждаться общим собранием участников совместного домовладения, на котором принято решение о создании товарищества собственников. Установлены также требования к содержанию устава. В нем должны быть указаны наименование товарищества собственников, место его нахождения и прочие сведения.

***На заметку***

*До 08.07.2021 устав утверждается общим собранием его учредителей -собственников недвижимого имущества совместного домовладения либо застройщиком в случае создания товарищества собственников во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом здании.*

 **Регламентирован порядок:**

— создания товарищества собственников;

— формирования имущества товарищества собственников;

— деятельности общего собрания членов товарищества собственников, правления, председателя, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников и прочие вопросы.

Установлено, если нежилое капитальное строение (здание, сооружение) находится в собственности 1 лица, а расположенные в нем объекты недвижимого имущества принадлежат 2 и более лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, эти лица несут расходы по эксплуатации мест общего пользования соразмерно площади объектов соответствующего недвижимого имущества.

***На заметку***

*Места общего пользования — лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши и прочее..*

**Переходные положения**

Если товарищества собственников зарегистрированы до 08.07.2021, они обязаны привести в соответствие с Законом N 78-З свои уставы при первом внесении в них изменений и (или) дополнений начиная с 08.07.2021.

**Внимание!**

До приведения устава в соответствие с изменениями он будет действовать лишь в части, которая не противоречит Закону N 78-З.

Если договоры о совместном домовладении и иные договоры, предусматривающие управление общим имуществом совместного домовладения, заключены до 08.07.2021, их необходимо привести в соответствие с Законом N 78-З в течение 6 месяцев со дня вступления его в силу, т.е. по 07.01.2022 включительно.

**Внимание!**

До приведения договоров в соответствие с изменениями они будут действовать лишь в части, которая не противоречит Закону N 78-З.

В течение 2 лет с 08.07.2021, т.е. по 07.01.2023 включительно, организации, управляющие общим имуществом совместного домовладения, уполномоченные лица, товарищества собственников должны обеспечить назначение (избрание) руководителей и заместителей руководителей таких организаций и председателей правления товариществ собственников в соответствии с установленными требованиям.

В течение 6 месяцев с 08.07.2021 участниками совместного домовладения должно быть принято решение о выборе способа управления нежилым капитальным строением (зданием, сооружением), если совместное домовладение в отношении данного имущества возникло до 08.07.2021 и не был определен способ управления общим имуществом.

О выбранном способе должен быть уведомлен местный исполком в установленном порядке. Например, председатель правления товарищества собственников уведомляет местный исполком в течение 15 календарных дней со дня создания товарищества собственников — при выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения товариществом собственников.

Если местный исполком не получит соответствующую информацию в течение 8 месяцев с 08.07.2021, он обязан ее запросить и получить ответ в установленном порядке.

В течение 6 месяцев с 08.07.2021 товарищества собственников должны быть реорганизованы путем слияния или присоединения с образованием 1 товарищества собственников для управления общим имуществом совместного домовладения, если до 08.07.2021 товарищества собственников созданы для управления отдельными частями данного нежилого капитального строения (здания, сооружения). В этом случае товарищества собственников заключают договор о слиянии или присоединении. Установлен порядок утверждения такого договора <\*>.

**https://ilex.by/news/sovmestnoe-domovladenie-s-08-07-2021-kto-budet-upravlyat-obshhim-imushhestvom/**