

ЗАКОН
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

15 апреля 1999 г. N 761-I

О товариществах собственников жилья

Статья 1. Товарищество собственников жилья

Товарищество собственников жилья - объединение собственников жилых помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации, сохранности дома, определения условий, порядка владения и пользования объектами общего пользования, обеспечения надлежащего состояния имущества, находящегося в общей собственности, в порядке, установленном законодательством.

Товарищество собственников жилья (далее - товарищество) является некоммерческой организацией и создается решением учредительного собрания по желанию не менее половины от общего числа собственников жилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных жилых домах, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры, или в отдельной части жилого дома размером не менее одной блоксекции, имеющего изолированный от других частей жилого дома вход.

Товарищество является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в учреждении банка.

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

Статья 2. Законодательство о товариществах

Законодательство о товариществах состоит из настоящего Закона и иных актов законодательства.

Деятельность товариществ в Республике Каракалпакстан регулируется также законодательством Республики Каракалпакстан.

Статья 3. Государственная поддержка товариществ

Государство гарантирует соблюдение прав и защиту законных интересов товариществ, содействует их развитию и укреплению.

Государственная поддержка деятельности товариществ осуществляется путем:

разработки и утверждения нормативных актов и стандартов в жилищной сфере;

совершенствования системы оплаты жилищно-коммунальных услуг;

определения условий использования объектов общего пользования;

создания условий для развития конкуренции на основе проведения конкурсов по оказанию жилищно-коммунальных услуг;

обеспечения предоставляемых в соответствии с законодательством компенсаций, льгот и кредитов на осуществление деятельности товариществ; принятия других мер в соответствии с законодательством.

Статья 4. Учредительное собрание товарищества

Учредительное собрание товарищества созывается инициативной группой собственников жилых помещений.

Учредительное собрание товарищества принимает решение:

о создании товарищества и утверждении его устава;
об избрании правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
по другим вопросам, относящимся к компетенции учредительного собрания товарищества.

Протокол учредительного собрания товарищества подписывается председателем собрания.

Статья 5. Устав товарищества

Товарищество действует на основании своего устава. Устав товарищества должен содержать:

полное наименование товарищества, предмет и цели деятельности, место его нахождения;

права и обязанности членов товарищества;

порядок внесения членами товарищества платы за эксплуатационные расходы на содержание и ремонт жилого дома и коммунальные услуги – обязательных платежей;

порядок управления деятельностью товарищества;

данные о составе и компетенции органов управления товариществом и порядке принятия ими решений, в том числе о вопросах, решения по которым принимаются простым или квалифицированным большинством голосов.

В уставе могут содержаться и другие положения, связанные с деятельностью товарищества, не противоречащие законодательству.

Примерный устав товарищества утверждается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 6. Государственная регистрация товарищества

Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации в органах государственной власти на местах в порядке, определяемом законодательством.

Для государственной регистрации товарищества представляются:

заявление, подписанное председателем учредительного собрания;

выписка из протокола учредительного собрания;

устав товарищества;

список собственников жилых помещений;

паспорт домовладения.

Статья 7. Членство в товариществе

Членами товарищества являются юридические и физические лица – собственники жилых помещений.

Членство в товариществе возникает у собственников жилых помещений с момента государственной регистрации товарищества.

Продавец жилого помещения член товарищества ставит в известность покупателя о том, что он является членом товарищества и имеет определенные уставом права и обязанности, которые перейдут к покупателю.

Лица, вновь приобретающие жилые помещения у членов товарищества, становятся членами товарищества после возникновения у них права собственности на жилое помещение.

Статья 8. Общее имущество в товариществе

Общим имуществом в товариществе являются обслуживающие более одного собственника общие помещения жилого дома, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, несущие и ограждающие конструкции, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одной квартиры, придомовые земельные участки с элементами озеленения и благоустройства, а также иное имущество, предназначенное для обслуживания и содержания единого комплекса недвижимого имущества товарищества.

Статья 9. Содержание и ремонт общего имущества

Член товарищества несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно доле площади принадлежащей ему квартиры в общей площади дома.

Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от владения, пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Статья 10. Земельные участки товарищества

Придомовые земельные участки передаются товариществу на праве постоянного пользования.

Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов товарищества определяются органами государственной власти на местах в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил.

Статья 11. Право собственности на общее имущество в товариществе

Общее имущество в товариществе находится в общей долевой собственности членов товарищества, за исключением земельных участков.

Общее имущество в товариществе не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на квартиру.

Владение, пользование общим имуществом в товариществе осуществляются по соглашению всех собственников, а при отсутствии такового - устанавливаются судом по иску любого из собственников.

Объекты общего имущества могут быть переданы в пользование другим лицам по решению общего собрания товарищества.

Статья 12. Отношения товарищества с собственниками нежилых помещений

Отношения товарищества с собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, и с собственниками отдельно стоящих объектов, расположенных на придомовых земельных участках товарищества, регулируются законодательством и соглашением между ними.

Статья 13. Права товарищества

Товарищество имеет право:

самостоятельно осуществлять ремонтно-эксплуатационные работы; определять организацию для обслуживания и ремонта жилищного фонда;

заключать договоры с юридическими и физическими лицами на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, а также на оказание коммунальных и других услуг;

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

получать в установленном порядке в пользование земельные участки для возведения хозяйственных и иных построек;

приобретать, продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, списывать их с баланса в порядке, установленном законодательством;
выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;
заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством и уставом товарищества;
создавать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения собственником жилых помещений своих обязанностей по внесению обязательных платежей, установленных законодательством, товарищество вправе предъявить к собственнику иск с требованием возмещения убытков, причиненных товариществу.

Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.

Статья 14. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

исполнять договорные обязательства;
обеспечивать содержание жилых домов и придомовых территорий в надлежащем санитарно-техническом состоянии;
организовать обслуживание и ремонт жилых домов с соблюдением единых правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
обеспечивать выполнение всеми членами товарищества правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории;
обеспечивать своевременное поступление обязательных платежей;
определять смету доходов и расходов товарищества на год;
обеспечить соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения и пользования общим имуществом;
представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, а также иных отношениях членов товарищества с третьими лицами в порядке, предусмотренном законодательством.

Товарищество может нести и иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Статья 15. Органы управления товариществом

Органами управления товариществом являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества и ревизионная комиссия (ревизор).

Статья 16. Общее собрание членов товарищества

Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается не реже одного раза в год в порядке, установленном уставом товарищества.

Общее собрание товарищества считается правомочным, если на нем присутствует более половины членов товарищества.

Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее шестидесяти дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих более десяти процентами голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора) или органов государственной власти на местах.

К компетенции общего собрания товарищества относятся:

внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;

утверждение годовой сметы доходов и расходов и отчета о ее исполнении;

образование специальных фондов товарищества;

рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества, касающихся деятельности председателя, правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

принятие и изменение правил внутреннего трудового распорядка штатного персонала товарищества, положения об оплате их труда и премировании;

принятие решений о приобретении, продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством;

принятие решений о возведении хозяйственных построек и других сооружений, приобретении недвижимого имущества для выполнения уставных задач;

принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

реорганизация и ликвидация товарищества;

решение иных вопросов, предусмотренных законодательством и уставом товарищества.

Статья 17. Порядок ведения общего собрания членов товарищества и голосования

Общее собрание членов товарищества ведет председатель собрания, избираемый членами товарищества большинством голосов.

Решение общего собрания членов товарищества считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на собрании, и является обязательным для всех членов товарищества.

Уставом товарищества может быть предусмотрено раздельное голосование по группам собственников жилых помещений в зависимости от принадлежащих им помещений в товариществе и решаемых вопросов.

Статья 18. Правление товарищества

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется его правлением.

Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, установленный уставом товарищества.

Правление избирает из своего состава председателя и его заместителя.

Правление созывается председателем не реже одного раза в месяц.

Заседание правления признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.

Статья 19. Компетенция правления товарищества

К компетенции правления товарищества относятся:

созыв и организация проведения общего собрания;

составление проекта годовой сметы доходов и расходов и отчета о ее исполнении;

заключение договоров на обслуживание и ремонт жилого дома, а также содержание других объектов общего пользования;

осуществление контроля за сохранностью, содержанием, ремонтом

жилого дома и соблюдением обязательств по договору на его обслуживание;
распоряжение средствами товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов;
контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей;
ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
другие полномочия в соответствии с законодательством.
Для ведения хозяйственной деятельности правление товарищества имеет право нанимать исполнительного директора, кандидатура которого утверждается общим собранием.

Статья 20. Председатель правления товарищества

Председатель правления товарищества избирается на срок, установленный уставом товарищества.

Председатель правления товарищества представляет интересы товарищества, обеспечивает выполнение решений правления, имеет право в пределах своей компетенции давать указания и распоряжения.

Председатель правления товарищества подписывает платежные документы, а также совершает сделки, которые не относятся к компетенции общего собрания или правления.

Председатель правления товарищества вносит на утверждение общего собрания кандидатуру исполнительного директора, правила внутреннего трудового распорядка штатного персонала товарищества, положение об оплате их труда и премировании.

Статья 21. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

Ревизионная комиссия (ревизор) проверяет финансово-хозяйственную деятельность товарищества, правления и подотчетна общему собранию. Ревизор либо ревизионная комиссия в составе не менее трех человек избирается сроком не более чем на два года.

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества и его правления общее собрание вправе в установленном порядке привлекать аудитора или аудиторскую организацию.

Статья 22. Средства товарищества

Средства товарищества могут состоять из:
добровольных взносов членов товарищества;
доходов от хозяйственной деятельности;
прочих поступлений в соответствии с законодательством.

Статья 23. Реорганизация и ликвидация товарищества

Реорганизация и ликвидация товарищества производятся по решению общего собрания либо по решению суда в порядке, предусмотренном законодательством.

При ликвидации товарищества имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества соразмерно их долям в общем имуществе.

Статья 24. Объединения товариществ

Товарищества вправе объединяться в ассоциации (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов. Создание и деятельность ассоциаций (союзов) товариществ осуществляются в соответствии с законодательством.

Статья 25. Взаимоотношения товариществ с органами
самоуправления граждан

Товарищества собственников жилья проводят мероприятия с органами самоуправления граждан по обеспечению взимания обязательных платежей, экономному использованию тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды, организации на добровольных началах работ по благоустройству, озеленению и образцовому содержанию жилых домов.

Органы самоуправления граждан содействуют товариществам в эксплуатации жилищного фонда и в обеспечении его сохранности.

Статья 26. Разрешение споров

Споры, связанные с деятельностью товарищества, разрешаются в судебном порядке.

Статья 27. Ответственность за нарушение
законодательства о товариществах

Лица, виновные в нарушении законодательства о товариществах, несут ответственность в установленном порядке.

Президент
Республики Узбекистан

И. Каримов