

**ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**  
**О ТОВАРИЩЕСТВАХ ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

*(Ведомости палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2006 г., № 4, ст. 158)*

Принят Законодательной палатой  
22 февраля 2006 года

Одобен Сенатом 24 февраля 2006 года

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Цель настоящего Закона**

Целью настоящего Закона является регулирование отношений в области создания и деятельности товариществ частных собственников жилья в многоквартирных домах как добровольного объединения для совместного управления и обеспечения содержания, сохранности и ремонта жилищного фонда.

**Статья 2. Законодательство о товариществах частных собственников жилья**

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

**Статья 3. Товарищество частных собственников жилья**

Товарищество частных собственников жилья (далее — товарищество) представляет собой объединение частных собственников жилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах, объединенных общим земельным участком с элементами благоустройства.

Товарищество создается по инициативе частных собственников жилых помещений, является некоммерческой организацией и действует на основе самоуправления в соответствии со своим уставом.

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

Член товарищества не отвечает по обязательствам товарищества.

**Статья 4. Основные задачи и принципы деятельности товарищества**

Товарищество создается для совместного управления и обеспечения содержания, сохранности и ремонта жилищного фонда, пользования общим имуществом частных собственников жилых помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество).

Деятельность товарищества основывается на принципах:

добровольности;

организационной и финансовой самостоятельности;

самоуправления;

открытости и гласности;

организации своей работы в соответствии с рыночными механизмами на договорной основе;

конкуренции на рынке коммунальных и ремонтных услуг;

систематической отчетности перед членами товарищества.

**Статья 5. Частный собственник жилого помещения в многоквартирном доме**

Частным собственником жилого помещения в многоквартирном доме (далее — собственник помещения) является юридическое или физическое лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме.

Собственник помещения является участником долевой собственности на общее имущество.

## **Статья 6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме**

Собственником нежилого помещения в многоквартирном доме является юридическое или физическое лицо, обладающее правом собственности на нежилое помещение в многоквартирном доме.

Собственник нежилого помещения является участником долевой собственности на общее имущество.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан нести общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества.

Доля участия собственника нежилого помещения в общих расходах определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника в общей площади дома.

Отношения товарищества с собственником нежилого помещения в многоквартирном доме регулируются договором, заключаемым между ними в обязательном порядке.

В случае уклонения собственника нежилого помещения в многоквартирном доме от заключения договора товарищество вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

## **Статья 7. Государственная поддержка товариществ**

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

Государственная поддержка деятельности товариществ осуществляется путем: принятия нормативно-правовых актов, в том числе стандартов в жилищной сфере;

совершенствования системы оплаты коммунальных услуг;  
создания условий для развития конкуренции при предоставлении услуг в жилищно-коммунальной сфере;  
предоставления льгот и кредитов;  
предоставления бюджетных ссуд на ремонтно-восстановительные работы;  
оказания поддержки малообеспеченным семьям по содержанию многоквартирных домов и оплате коммунальных услуг;  
предоставления земельных участков на праве постоянного пользования;  
принятия отдельных программ и других мер в соответствии с законодательством.

## **Статья 8. Взаимоотношения товариществ с органами государственной власти на местах и органами самоуправления граждан**

Взаимоотношения органов государственной власти на местах с товариществами строятся без излишней опеки, исходя из статуса товарищества — как подлинного института самоуправления собственников жилья, самостоятельно осуществляющего свою деятельность.

Товарищества сотрудничают с органами самоуправления граждан по вопросам организации работ по благоустройству и озеленению территорий, соблюдению жителями многоквартирных домов правил проживания в жилищном фонде и другим вопросам, требующим совместного решения.

## **Статья 9. Объединения товариществ**

Товарищества вправе объединяться в ассоциации (союзы) в целях координации своей деятельности, обмена опытом, представления и защиты общих интересов, обеспечения взаимодействия товариществ с органами государственной власти и решения других общих вопросов деятельности.

В ассоциации (союзы) товариществ могут также входить организации, занимающиеся управлением, обслуживанием и ремонтом многоквартирных домов.

## **Глава 2. Создание товарищества. Права и обязанности товарищества**

### **Статья 10. Порядок создания товарищества**

Решение о создании товарищества принимается на общем собрании собственников помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах, на котором присутствует более пятидесяти процентов всех собственников помещений каждого многоквартирного дома или их представителей.

Общее собрание собственников помещений созывается по инициативе любого собственника помещения.

Решение о создании товарищества считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов всех собственников помещений. При создании товарищества, объединяющего собственников помещений нескольких компактно расположенных многоквартирных домов, должно быть получено согласие более пятидесяти процентов собственников помещений в каждом из этих домов. Допускается учет голосов собственников помещений, поданных в письменной форме на общее собрание с указанием решения собственника по вопросу создания товарищества, адреса принадлежащего ему помещения.

Организационное общее собрание собственников помещений проводится, как правило, со следующей повесткой дня:

- о создании товарищества;
- об утверждении устава товарищества;
- об избрании председателя и членов правления товарищества;
- об избрании ревизионной комиссии товарищества.

На организационном общем собрании собственников помещений могут рассматриваться и другие вопросы, связанные с созданием товарищества.

Протокол организационного общего собрания собственников помещений с указанием результатов голосования и количества голосов, поданных в письменной форме, подписывается председателем и секретарем собрания.

### **Статья 11. Устав товарищества**

Устав товарищества должен содержать:

- полное наименование товарищества, предмет и цели деятельности, место его нахождения (почтовый адрес);
- адрес многоквартирного дома (домов), собственники помещений которого (которых) объединены в товарищество;
- права и обязанности товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;
- порядок установления размеров и внесения членами товарищества обязательных взносов;
- порядок управления общим имуществом, земельным участком и имуществом товарищества и другой деятельностью товарищества;
- данные о количественном составе и сроке избрания органов управления и ревизионной комиссии товарищества, их компетенции, порядок принятия ими решений.

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

Примерный устав товарищества утверждается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 12. Государственная регистрация товарищества**

Товарищество приобретает статус юридического лица с момента его государственной регистрации.

Государственная регистрация товарищества осуществляется в органах государственной власти на местах в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 13. Членство в товариществе**

Членами товарищества являются юридические и физические лица — собственники помещений.

В случае отчуждения помещения его собственник — член товарищества обязан поставить в известность нового собственника о том, что он является членом товарищества и имеет определенные уставом товарищества права и обязанности, которые перейдут к новому собственнику.

Лица, приобретающие помещения в доме, где создано товарищество, становятся членами товарищества с момента возникновения у них права собственности на помещения.

### **Статья 14. Прекращение членства в товариществе**

Членство в товариществе прекращается в случаях:

прекращения права собственности на помещение;

принятия большинством собственников помещений отдельного многоквартирного дома решения о выходе из товарищества;

ликвидации товарищества.

### **Статья 15. Права товарищества**

Товарищество имеет право:

определять способ содержания общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;

определять смету доходов и расходов товарищества на год;

устанавливать размеры обязательных взносов членов товарищества;

заключать договоры с юридическими и физическими лицами на управление, обслуживание и ремонт общего имущества и имущества товарищества на конкурсной основе, а также на предоставление коммунальных и других услуг в соответствии с законодательством;

устанавливать правила пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом товарищества в определенном уставом порядке;

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

самостоятельно распоряжаться собственным имуществом, в том числе оборотными средствами в соответствии с законодательством;

получать в установленном порядке в постоянное пользование земельные участки;

возводить хозяйственные и иные постройки на земельном участке в соответствии с градостроительными нормами и правилами;

доступа в помещение собственника с целью контроля состояния общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, его обслуживания и ремонта после предварительного уведомления собственника в его присутствии или немедленно в установленном порядке в случае аварии;

приобретать, продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду имущество товарищества, списывать имущество с баланса в порядке, установленном законодательством;

выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

заниматься в соответствии с законодательством предпринимательской деятельностью в пределах, соответствующих его уставным целям;

создавать специальные фонды с использованием средств из них на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Товарищество в целях обеспечения сохранности общего имущества в установленном порядке осуществляет согласование реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений собственников.

Товарищество может иметь и иные права в соответствии с законодательством и уставом товарищества.

#### **Статья 16. Обязанности товарищества**

Товарищество обязано:

обеспечивать сохранность и содержание общего имущества, земельного участка и имущества товарищества в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами;

обеспечивать выполнение решений общего собрания членов товарищества и собраний собственников помещений;

обеспечивать своевременное поступление обязательных взносов и платежей;

определять ежегодно план работ по содержанию общего имущества, в том числе для каждого многоквартирного дома, и составлять отчет о его исполнении;

составлять ежегодно смету доходов и расходов товарищества и отчет по ее исполнению, в том числе по каждому многоквартирному дому;

обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка пользования общим имуществом;

в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в отношениях с третьими лицами, связанные с содержанием, владением и использованием общим имуществом, предоставлением коммунальных услуг.

Товарищество может нести и иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом товарищества.

#### **Статья 17. Реорганизация и ликвидация товарищества**

Реорганизация товарищества может происходить в форме слияния, присоединения, разделения и выделения.

Реорганизация товарищества производится по решению общего собрания членов товарищества, принятому более чем пятьюдесятью процентами голосов членов товарищества.

Выделение или разделение имущества реорганизуемого товарищества происходит соразмерно участию членов товарищества в формировании имущества товарищества.

При реорганизации товарищества производится прием-передача технической и другой документации, относящейся к общему имуществу.

Ликвидация товарищества производится в случаях и порядке, установленных законодательством.

При ликвидации товарищества имущество товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества соразмерно участию членов товарищества в формировании имущества товарищества.

### **Глава 3. Управление товариществом**

#### **Статья 18. Органы управления товарищества**

Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества является высшим органом товарищества.

Правление является исполнительным органом товарищества и подотчетно общему собранию членов товарищества.

#### **Статья 19. Компетенция общего собрания членов товарищества**

К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- утверждение устава товарищества и внесение в него изменений и дополнений;
- избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
- выбор способа управления, обслуживания и ремонта общего имущества и имущества товарищества;
- утверждение годового плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества, отчета о его исполнении;
- утверждение сметы доходов и расходов товарищества на год и отчета о ее исполнении;
- утверждение размера обязательных взносов членов товарищества;
- утверждение кандидатуры управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации;
- установление размера вознаграждения председателю, членам правления и ревизионной комиссии товарищества;
- утверждение размера заработной платы и положения о премировании работников товарищества, включая управляющего (исполнительного директора);
- образование специальных фондов товарищества и установление порядка расходования средств из них;
- установление правил пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом товарищества;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества, касающихся деятельности председателя, членов правления и ревизионной комиссии товарищества;
- установление порядка согласования реконструкции, перепланировки и переоборудования помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений о сдаче в аренду общего имущества;
- принятие решений о возведении хозяйственных и иных построек;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты, а также заимствовании (перераспределении) средств собственников помещений одного дома на нужды другого дома в товариществе;
- определение направлений использования дохода (прибыли) от предпринимательской деятельности товарищества;
- принятие решений о вступлении и выходе из ассоциаций (союзов) товариществ и других объединений;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- рассмотрение предложения органа государственной власти на местах об отзыве председателя правления и освобождении от должности управляющего (исполнительного директора) при несоблюдении ими прав и законных интересов членов товарищества, а также рекомендации по кандидатурам на эти должности.

К компетенции общего собрания членов товарищества могут быть отнесены и другие вопросы в соответствии с законодательством и уставом товарищества.

## **Статья 20. Порядок созыва и ведения общего собрания членов товарищества**

Общее собрание членов товарищества созывается не реже одного раза в год в порядке, установленном уставом товарищества.

Ежегодное 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 не менее десятью процентами голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

В случаях допущения товариществом нарушений законодательства внеочередное общее собрание членов товарищества может быть создано органами государственной власти на местах.

Уведомление членов товарищества о месте, дате, времени проведения, повестке дня общего собрания членов товарищества осуществляется в порядке, установленном уставом товарищества.

Если повестка дня общего собрания членов товарищества включает рассмотрение и утверждение планов работ по содержанию общего имущества, смет доходов и расходов, отчетов об их исполнении, размеров обязательных взносов правление товарищества обязано обеспечить возможность ознакомиться с проектами данных документов членам товарищества до проведения общего собрания. Порядок такого ознакомления определяется уставом товарищества.

Общее собрание членов товарищества считается правомочным, если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов товарищества или их представителей. В товариществах, объединяющих собственников помещений более чем одного дома, на собрании должно присутствовать не менее пятидесяти процентов собственников помещений каждого многоквартирного дома или их представителей.

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

Каждый член товарищества обладает на общем собрании одним голосом.

Общее собрание членов товарищества оформляется протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания.

#### **Статья 21. Представитель члена товарищества на общем собрании членов товарищества**

Представителем члена товарищества на общем собрании членов товарищества может быть лицо, имеющее доверенность собственника помещения, в простой письменной форме.

Доверенность члена товарищества — физического лица содержит его паспортные данные и заверяется его личной подписью. Доверенность члена товарищества — юридического лица заверяется подписью руководителя и печатью.

Доверенность может предоставлять представителю члена товарищества полномочия выступать от имени и в его интересах на одном общем собрании либо на всех собраниях членов товарищества в течение указанного в доверенности периода времени и голосовать по вопросам повестки дня одного собрания или во всех случаях.

В случае если одно лицо является представителем нескольких собственников помещений, то оно голосует отдельно от имени каждого члена товарищества, представляемого им на общем собрании членов товарищества.

#### **Статья 22. Принятие решений общим собранием членов товарищества**

Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества, считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов членов товарищества.

Уставом товарищества может быть установлено, что при принятии решения учитываются голоса членов товарищества, поданные в письменной форме на собрание с указанием решения члена товарищества по вопросам повестки дня собрания и подписанного им.

Принятое общим собранием членов товарищества решение является обязательным для всех членов товарищества.

#### **Статья 23. Собрание собственников помещений каждого дома в товариществе**

Проведению ежегодного общего собрания членов товарищества должно обязательно предшествовать проведение собраний собственников помещений каждого дома в товариществе.

Собрание собственников помещений каждого дома в товариществе принимает решения об утверждении:

плана работ по содержанию общего имущества каждого дома как части плана работ товарищества по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;

сметы доходов и расходов на содержание общего имущества каждого дома как части сметы доходов и расходов товарищества;

отчета по исполнению планов работ и смет доходов и расходов на содержание общего имущества.

Принятое собранием собственников помещений решение является обязательным для всех собственников помещений данного дома.

#### **Статья 24. Правление товарищества**

Правление товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества.

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

Правление товарищества созывается председателем правления товарищества в сроки, установленные уставом, но не реже одного раза в месяц.

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

Член правления товарищества обладает на заседании правления одним голосом.

Решения правления товарищества принимаются большинством голосов членов правления.

Заседание правления товарищества оформляется протоколом.

Члены товарищества могут принимать участие в заседаниях правления товарищества с правом совещательного голоса.

#### **Статья 25. Компетенция правления товарищества**

Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества.

К компетенции правления товарищества относятся:

созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества и собрания собственников помещений;

составление проекта плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества и отчета о его исполнении;

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

обеспечение выполнения требований устава товарищества и решений общего собрания членов товарищества;

организация подбора кандидатур управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации на конкурсной основе;

выполнение функций заказчика для обслуживания и ремонта общего имущества, имущества товарищества, с выбором подрядчиков на конкурсной основе;

заключение договоров на управление, обслуживание и ремонт общего имущества и имущества товарищества с победителем конкурса;

контроль за сохранностью и содержанием общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;

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

утверждение правил внутреннего трудового распорядка;

рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества;

ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, учета поступления и расходования средств отдельно по каждому многоквартирному дому в товариществе;

контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных взносов и платежей и принятие мер по ликвидации задолженности;

распоряжение средствами товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием членов товарищества сметой доходов и расходов товарищества.

Правление товарищества может обладать и иными полномочиями в соответствии с законодательством и уставом товарищества.

По решению общего собрания членов товарищества отдельные полномочия правления товарищества могут быть переданы по договору управляющему (исполнительному директору) или управляющей организации. Не подлежат передаче полномочия, предусмотренные абзацами вторым, шестым, восьмым, девятым, десятым и пятнадцатым части второй настоящей статьи.

Правление товарищества несет ответственность перед членами товарищества за:

организацию работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда на конкурсной основе в соответствии с заключенными договорами;

обеспечение надлежащего качества обслуживания инженерных сетей и другого общего имущества;

качество и своевременность проведения ремонтных работ в соответствии с установленными нормами и требованиями;

использование средств товарищества на содержание и ремонт жилищного фонда по целевому назначению;

надлежащее санитарное состояние земельного участка, его благоустройство и содержание оросительной сети.

Правление товарищества систематически, не реже одного раза в три месяца, отчитывается перед членами товарищества о выполнении планов работ по содержанию общего имущества, произведенных и планируемых расходах, сборе обязательных взносов и платежей, доходах (прибыли) от предпринимательской деятельности. Форма предоставления отчетности должна обеспечивать ее доступность для всех членов товарищества и устанавливается решением общего собрания членов товарищества.

### **Статья 26. Председатель правления товарищества**

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

Председатель правления товарищества:

руководит деятельностью правления товарищества;

представляет интересы товарищества;

обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания членов товарищества или правления товарищества;

вносит на рассмотрение общего собрания членов товарищества подготовленные правлением предложения по способам управления, обслуживания и ремонта общего имущества и имущества товарищества, по кандидатуре управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации;

вносит на рассмотрение общего собрания членов товарищества предложения о размере заработной платы и положении о премировании работников товарищества, других положениях и правилах товарищества;

заключает и прекращает трудовые договоры с работниками товарищества в соответствии с законодательством и правилами внутреннего трудового распорядка.

Полномочия председателя правления товарищества, предусмотренные абзацами четвертым, седьмым и восьмым части второй настоящей статьи, по решению общего собрания членов товарищества могут быть переданы по договору управляющему (исполнительному директору) или управляющей организации.

#### **Статья 27. Ревизионная комиссия товарищества**

Ревизионная комиссия товарищества избирается общим собранием членов товарищества из числа его членов в составе не менее трех человек на срок не более чем на два года.

Члены ревизионной комиссии товарищества не могут одновременно являться членами правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества подотчетна общему собранию членов товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества проверяет финансово-хозяйственную деятельность товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества обязана ежегодно представлять отчет о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества общему собранию членов товарищества.

Отчет ревизионной комиссии товарищества о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества не подлежит передаче третьим лицам до рассмотрения его на общем собрании членов товарищества.

Для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества общее собрание членов товарищества вправе в установленном порядке привлечь аудиторскую организацию.

### **Глава 4. Право собственности и имущество в товариществе**

#### **Статья 28. Общее имущество**

Общим имуществом являются общие помещения многоквартирного дома, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

#### **Статья 29. Право собственности на общее имущество**

Общее имущество принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Право пользования общим имуществом не зависит от доли собственника помещения в праве собственности на общее имущество.

Отдельные части общего имущества могут быть переданы в пользование членам товарищества или другим лицам в порядке, установленном общим собранием членов товарищества.

Член товарищества, использующий отдельные части общего имущества исключительно в своих интересах, обязан вносить в товарищество плату в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

В общем имуществе доля собственника помещения не может быть выделена в натуре.

### **Статья 30. Общие расходы и обязательные взносы членов товарищества**

Собственники помещений обязаны совместно нести общие расходы по содержанию общего имущества.

Общие расходы представляют собой расходы членов товарищества, связанные с содержанием общего имущества, земельного участка и имущества товарищества.

Доля участия собственника помещения в общих расходах определяется пропорционально площади помещения собственника в общей площади дома.

Члены товарищества ежемесячно осуществляют обязательные взносы, как правило, в денежной форме на покрытие общих расходов.

Размер обязательных взносов членов товарищества устанавливается решением общего собрания членов товарищества.

В отдельных случаях общее собрание членов товарищества может принять решение о замене денежной формы внесения части обязательных взносов собственником помещения на другие виды его участия в общих расходах.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не освобождает его полностью или частично от участия в общих расходах.

Собственник помещения может передать свою обязанность по участию в общих расходах нанимателю (арендатору) помещения на основании договора найма (аренды). Собственник помещения обязан известить товарищество о передаче обязанностей по внесению обязательных взносов и платежей нанимателю (арендатору).

Взаимоотношения между товариществом и его членами, связанные с содержанием общего имущества, регулируются настоящим Законом и решениями общего собрания членов товарищества.

### **Статья 31. Обязательные платежи членов товарищества**

Обязательными платежами являются ежемесячные платежи членов товарищества за предоставляемые им коммунальные услуги.

Срок внесения и размер обязательных платежей определяются законодательством и договорами с предприятиями — поставщиками (исполнителями) коммунальных услуг.

### **Статья 32. Содержание общего имущества**

Содержание общего имущества направлено на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества.

Содержание общего имущества включает в себя управление, поддержание технического и санитарного состояния (обслуживание), ремонт и другую деятельность, направленную на сохранность и создание необходимых условий пользования этим имуществом.

### **Статья 33. Управление общим имуществом**

Управление общим имуществом может осуществляться:

органами управления товарищества;

управляющим (исполнительным директором) — физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем;

управляющей организацией — юридическим лицом любой организационно-правовой формы.

Управляющий (исполнительный директор) или управляющая организация управляют общим имуществом в пределах полномочий на основании договора с товариществом.

#### **Статья 34. Обслуживание и ремонт общего имущества**

Деятельность по обслуживанию и ремонту общего имущества может осуществляться:

- товариществом;
- собственниками помещений;
- подрядчиками (юридическими или физическими лицами).

Подрядчики осуществляют обслуживание и ремонт общего имущества на основании договоров с товариществом, управляющим (исполнительным директором) или управляющей организацией.

#### **Статья 35. Земельные участки товарищества**

Земельные участки предоставляются товариществу в установленном порядке на праве постоянного пользования.

При реорганизации товариществ, а также при выходе из товарищества (вступлении в товарищество) собственников помещений границы (размеры) земельных участков товариществ изменяются в установленном порядке.

Изъятие части земельного участка у товарищества, не связанное с выходом из товарищества части членов — собственников помещений, производится органами государственной власти на местах с согласия товарищества с соответствующим возмещением причиненных товариществу убытков.

Размещение объектов, не относящихся к товариществу, на земельном участке товарищества производится органами государственной власти на местах с согласия общего собрания членов товарищества.

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

#### **Статья 36. Отношения товарищества с собственниками объектов, расположенных на земельных участках товарищества**

Отношения товарищества с собственниками отдельно стоящих объектов, расположенных на земельных участках товарищества, регулируются законодательством и соглашением между ними.

#### **Статья 37. Имущество товарищества**

Имущество товарищества состоит из денежных средств, зданий, сооружений, оборудования, инвентаря, транспортных средств и другого имущества, приобретенного за счет средств товарищества и другими способами, не запрещенными законодательством, а также элементов озеленения и благоустройства на земельном участке товарищества.

- Денежные средства товарищества состоят из:
- обязательных взносов членов товарищества;
  - добровольных взносов членов товарищества;
  - добровольных пожертвований юридических и физических лиц;
  - доходов (прибыли) от предпринимательской деятельности;
  - прочих доходов и поступлений, не запрещенных законодательством.

В случае выхода собственников помещений отдельного многоквартирного дома из товарищества часть денежных средств товарищества, образуемая за счет целевого накопления собственниками помещений средств на капитальный ремонт этого многоквартирного дома, подлежит передаче в установленном порядке вновь создаваемому товариществу.

## **Глава 5. Заключительные положения**

### **Статья 38. Разрешение споров**

Споры в области создания и деятельности товарищества разрешаются в порядке, установленном законодательством.

### **Статья 39. Ответственность за нарушение законодательства о товариществах**

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

### **Статья 40. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов**

Признать утратившими силу следующие законодательные акты:

Закон Республики Узбекистан от 15 апреля 1999 года № 761-I «О товариществах собственников жилья» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 5, ст. 113);

Постановление Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 15 апреля 1999 года № 762-I «О введении в действие Закона Республики Узбекистан «О товариществах собственников жилья» (Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 5, ст. 114).

### **Статья 41. Приведение законодательства в соответствие с настоящим Законом**

Кабинету Министров Республики Узбекистан привести решения правительства в соответствие с настоящим Законом, обеспечить пересмотр и отмену органами государственного управления их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

### **Статья 42. Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

*Настоящий Закон опубликован в газете «Народное слово» от 13 апреля 2006 года № 70 (3939).*

**Президент Республики Узбекистан И. КАРИМОВ**

г. Ташкент,  
12 апреля 2006 г.,  
№ ЗРУ-32