

## Закон Республики Таджикистан

### О содержании многоквартирных домов и товариществах собственников жилья

(Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан 2009 год, №7, ст.497)

*Принят Постановлением Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 10 июня 2009 г., № 1371 (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2009 г., № 6, ст. 443)*

*Одобен Постановлением Маджлиси милли Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 23 июля 2009 г., № 672 (Ахбори Маджлиси Оли Республики Таджикистан, 2009 г., № 7-8, ст. 515)*

Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с содержанием и использованием имущества собственников в многоквартирном доме, считающегося их общей долевой собственностью, и устанавливает порядок создания, управления, полномочия, права и обязанности товарищества собственников жилья и его членов, как некоммерческой организации.

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные понятия

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- **многоквартирный дом** – дом, состоящий из двух или более квартир, имеющих самостоятельный выход на земельный участок и объекты общего пользования, прилегающие к жилому дому;
- **жилое помещение в многоквартирном доме** (далее – жилое помещение) – структурно-определенная часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в целях проживания;
- **нежилое помещение в многоквартирном доме** (далее – нежилое помещение) – структурно-определенная часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования не для проживания;
- **общее имущество в многоквартирном доме** (далее – общее имущество) - части комплекса многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания, использования и входа в помещение, а также для нужд, тесно связанных с их назначением, то есть объекты общего использования для обслуживания более чем одного жилого помещения, включая несущие и ограждающие конструкции, лестничные площадки, лестницы, лифты, шахты лифтов, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки, крыши и кровля, механическое, техническое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, расположенные вне дома или внутри него, элементы озеленения и благоустройства, дороги, бассейны, многолетние деревья, площадки, гаражи и другие объекты дома, объединённые одним общим участком земли;
- **земельный участок под домом** - определенный участок земли, где построен многоквартирный дом, выделенный для его расположения, получивший государственную регистрацию в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
- **общее имущество ограниченного пользования** – часть общего имущества, находящаяся в границах помещений или используемая одним или более собственниками помещений, но недоступная для всех собственников;
- **собственник помещений в многоквартирном доме** (далее – собственник помещения) – физическое или юридическое лицо, государство, административно-территориальная единица, обладающие правом собственности на жилое или нежилое помещение и одновременно являющиеся участниками права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- **доля участия** - доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество, равная отношению общей площади принадлежащего ему на праве собственности к суммарной площади всех помещений собственников в многоквартирном доме, а также, в общем случае, доля участия в общих расходах;
- **содержание имущества в многоквартирном доме** – деятельность по обеспечению сохранности, надлежащего технического и санитарного состояния и необходимых условий по пользованию имуществом, а также связанные с этим расходы;
- **общие расходы** – расходы собственников помещений, связанные с содержанием общего имущества, земельного участка в установленных границах с элементами внешнего благоустройства и озеленения, размер которых устанавливается решением общего собрания собственников помещений (общего собрания членов товарищества собственников жилья) или иным способом в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. В сумму общих расходов включается также содержание товарищества собственников жилья и его правления;
- **обязательные взносы** – регулярные (ежемесячные) и разовые (целевые взносы) платежи, кроме случаев, предусмотренных настоящим Законом на покрытие общих расходов;

- **товарищество собственников жилья** (далее - товарищество) - организационно-правовая форма некоммерческой организации, созданной для содержания и управления многоквартирным домом;

- **правление** - коллегиальный исполнительный орган, осуществляющий все полномочия товарищества собственников жилья, за исключением тех, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества;

- **управляющий (руководитель)** - физическое лицо, осуществляющее управление общим имуществом многоквартирного дома по договору с собственником (собственниками) имущества и обеспечивающее его эксплуатацию;

- **управляющая организация** - юридическое лицо любой организационно - правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие управление общим имуществом многоквартирного дома на основе договора.

## **Статья 2. Законодательство Республики Таджикистан о содержании многоквартирных домов и о товариществах собственников жилья**

Законодательство Республики Таджикистан о содержании многоквартирных домов и о товариществах собственников жилья основывается на Конституции Республики Таджикистан и состоит из настоящего Закона, жилищного законодательства, Гражданского кодекса, Земельного кодекса и других нормативных правовых актов Республики Таджикистан, а также международных правовых актов, признанных Республикой Таджикистан.

## **ГЛАВА 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

### **Статья 3. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

1. Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме могут принадлежать собственникам на праве частной, общей долевой, публичной (и государственной) собственности.

2. Общее имущество принадлежит всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

3. Возникновение, переход и прекращение права на жильё и другое имущество в многоквартирном доме происходит в соответствии с Законом Республики Таджикистан «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него».

### **Статья 4. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

1. Право общей долевой собственности на общее имущество возникает с момента возникновения права собственности не менее двух собственников на помещения (жилые и нежилые) многоквартирного дома.

2. Право общей долевой собственности на общее имущество регистрируется одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение. Размер доли собственника в праве общей долевой собственности определяется в правоустанавливающих документах на помещение с указанием общей площади жилого помещения.

3. Собственник не вправе требовать выплаты стоимости своей доли другими участниками общей долевой собственности.

Общее имущество не подлежит разделу в натуре, за исключением случаев согласия всех собственников помещений.

4. При переходе права собственности доля нового собственника помещения на общее имущество равна доле предыдущего собственника.

5. Право общей долевой собственности прекращается в случаях:

- если право собственности на все помещения в многоквартирном доме переходит к одному собственнику;

- разрушения или уничтожения многоквартирного дома;

- других случаях, предусмотренных законом.

### **Статья 5. Эксплуатация и реконструкция общего имущества в многоквартирном доме**

Эксплуатация и реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, в частности, несущих и ограждающих конструкций, межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров общего пользования, технических этажей, чердаков, подвалов, крыш и кровли, механического, электрического, санитарно-технического и другого оборудования, находящихся вне или внутри домов, элементов озеленения и благоустройства и иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Таджикистан и по согласованию с соответствующими органами по архитектуре и градостроению.

### **Статья 6. Права собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением без согласования с собственниками других помещений, без ущемления их прав в отношении принадлежащих им помещений и общего имущества.

2. Собственники помещений осуществляют свои права на владение общим имуществом и его эксплуатацию в пределах, установленных настоящим Законом и нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

3. Собственник жилого помещения вправе осуществлять перепланировку, переоборудование, реконструкцию помещения только на основании соответствующего проекта после получения разрешения соответствующего местного органа государственной власти в порядке, установленном нормативными правовыми актами Республики Таджикистан.

4. Собственник вправе пользоваться общим имуществом, независимо от его доли в праве общей долевой собственности, кроме общего имущества ограниченного пользования.

Правила пользования общим имуществом устанавливаются общим собранием собственников на основании законодательства Республики Таджикистан.

5. Собственники вправе решением общего собрания (общего собрания членов товарищества), принятым двумя третями голосов от общего числа собственников членов товарищества, передать отдельные части общего имущества в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам на условиях, установленных общим собранием, при условии, что это обстоятельство не ущемляет права и законные интересы других лиц.

6. Делимые части общего имущества могут быть отчуждены третьим лицам на основании решения общего собрания собственников (общего собрания членов товарищества). Деление общего имущества и распоряжение неделимыми частями общего имущества запрещается.

7. Собственники помещений осуществляют эксплуатацию общего имущества в порядке, предусмотренном законодательством Республики Таджикистан, общим собранием собственников (общим собранием членов товарищества).

8. Собственник помещения при принятии решений относительно общего имущества на общем собрании имеет один голос, независимо от размера его доли в праве общей собственности. Для принятия решения достаточно двух третей голосов собственников, если иное не предусмотрено настоящим Законом и соглашением собственников. Участник общей долевой собственности, не согласный с решением большинства, вправе обратиться в суд.

#### **Статья 7. Обязанности собственников в многоквартирном доме**

1. Собственник обязан обеспечивать сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние принадлежащего ему жилого помещения в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, производить текущий и капитальный ремонт за свой счет.

2. Собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям управляющих и обслуживающих общее имущество организаций после предварительного уведомления и в присутствии собственника или его представителя для контроля состояния, обслуживания и ремонта частей общего имущества, находящихся в пределах помещения собственника.

В случае отсутствия собственника или его представителя доступ в помещение для устранения аварии осуществляется соответствующими обслуживающими организациями или аварийно-ремонтными службами с участием представителей товарищества или уполномоченного общим собранием собственников лица.

Собственник, умышленно не обеспечивший доступ в помещение представителей обслуживающих организаций или аварийно-ремонтных служб, компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников и общему имуществу, наступивший вследствие невыполнения необходимых работ.

3. Собственник, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения или его части без соответствующего разрешения, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние и возместить причиненный данными действиями убытки другим лицам.

4. Собственники помещений обязаны обеспечивать сохранность общего имущества и земельного участка пределов многоквартирного дома с имеющимися в нём элементами озеленения и благоустройства и содержать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Эксплуатация таких участков земли не должна препятствовать обслуживанию инженерных объектов (водопроводных, газопроводных труб и прочие) и соблюдению противопожарных правил.

5. Собственник помещения обязан участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества и земельного участка в размере, соответствующем его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество, если соглашением собственников не установлено иное.

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

Договором найма собственник может переложить обязательство по несению общих расходов на содержание общего имущества на нанимателя помещения. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение нанимателем обязанностей по участию в общих расходах перед другими собственниками несет собственник помещения.

6. При неисполнении обязанностей собственника по участию в общих расходах в течение двух и более месяцев и при отсутствии товарищества остальные собственники вправе на основании решения общего собрания собственников в установленном порядке обратиться в суд с требованием о взыскании соответствующей доли общих расходов и понесенного ущерба.

#### **Статья 8. Эксплуатация земельного участка при многоквартирном доме**

1. Собственники многоквартирного дома вправе обратиться с заявлением об использовании земельного участка при многоквартирном доме к председателям городов и районов.

2. Площадь и пределы земельного участка, передаваемого в пользование собственникам помещений, определяются уполномоченным государственным органом на основании нормативных правовых актов Республики Таджикистан, с учетом условий существующего градостроительства и архитектуры.

3. Право на пользование земельным участком оформляется сертификатом на право пользования землей, который выдается государственным органом землеустройства в порядке, установленном нормативными правовыми актами, уполномоченному представителю собственников.

4. Право пользования земельным участком многоквартирного дома не зависит от доли собственника в праве общей долевой собственности.

5. Благоустройство земельного участка многоквартирного дома подлежит согласованию в уполномоченных государственных органах в установленном порядке.

6. В случае получения решения председателя города (района) об использовании придомового земельного участка член товарищества, использующий часть земельного участка исключительно в своих интересах, обязан вносить в товарищество плату в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

### **ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

#### **Статья 9. Содержание имущества в многоквартирном доме**

1. Содержание имущества в многоквартирном доме включает в себя деятельность по управлению, обслуживанию, поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния, соблюдению противопожарных правил, ремонту и другую деятельность, направленную на обеспечение сохранности и создание необходимых условий по пользованию помещениями, общим имуществом и земельным участком с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения.

2. Содержание помещений и общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с обязательным соблюдением установленных Правительством Республики Таджикистан правил, норм и стандартов состояния жилищного фонда.

#### **Статья 10. Способы содержания помещения собственника**

1. Собственник самостоятельно выбирает способ управления, обслуживания и ремонта принадлежащего ему помещения.

2. Способы управления помещениями, находящимися в публичной (государственной) собственности, устанавливаются соответствующими уполномоченными государственными органами.

#### **Статья 11. Управление общим имуществом**

1. Управление общим имуществом должно обеспечивать его сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, безопасные условия проживания в доме, решение вопросов пользования общим имуществом и земельным участком, финансового обеспечения содержания общего имущества и земельного участка, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны выбрать один из способов управления общим имуществом посредством проведения общего собрания собственников:

– непосредственно собственниками помещений;

- товариществом собственников помещений с самостоятельным исполнением функций управления или с привлечением для исполнения части функций управления управляющей организации или управляющего (руководителя) из числа юридических лиц или частного предпринимателя на конкурсной основе согласно нормативным правовым актам;

- управляющей организацией или управляющим (руководителем) на основании договора с собственниками помещений, выбранными по конкурсу на основании законодательства.

3. Общее имущество в многоквартирном доме может управляться только одним из способов, предусмотренных настоящей статьей. Изменение способа управления решается общим собранием собственников.

Решение о выборе (изменении) способа управления является обязательным для всех собственников.

4. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления общим имуществом или, если принятое им решение о выборе способа управления не бы-

ло реализовано в течение шести месяцев со дня принятия данного решения, орган местной государственной власти в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации или управляющего.

#### **Статья 12. Способы обслуживания и ремонта общего имущества**

1. В целях обеспечения безопасности и надлежащего содержания общего имущества работы по обслуживанию и ремонту должны выполняться лицами, имеющими необходимую квалификацию или соответствующие лицензии, если необходимость такой лицензии установлена законодательством Республики Таджикистан.

2. Деятельность по обслуживанию и ремонту общего имущества может осуществляться:

- непосредственно собственниками помещений;
- товариществом;
- исполнителями и подрядчиками (физическими или юридическими лицами), управляющей организацией на основании договора с собственниками помещений или уполномоченным ими лицом.

#### **Статья 13. Договоры на управление**

1. Договор управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами.

2. Сторонами договора управления выступают управляющая организация или управляющий (руководитель), с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество, с другой стороны. Такие договоры заключаются отдельно с каждым собственником помещений.

3. Условия договора управления устанавливаются решением общего собрания товарищества собственников жилья или общего собрания собственников помещений, принятого большинством голосов собственников, если управление не возложено непосредственно на товарищество.

4. Условия договора управления являются едиными и обязательными для исполнения всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Если иное не установлено договором управления, управляющая организация по окончании каждого квартала представляет собственникам помещений отчет о выполнении условий договора управления.

6. Управляющая организация не позднее тридцати дней после прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, выданную соответствующей организацией, и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу, в случае непосредственного управления общим имуществом собственниками помещений, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления общим имуществом многоквартирного дома.

В случае, если в установленный срок не будут выполнены требования настоящей части, техническая документация и другие документы, связанные с управлением многоквартирного дома, должны быть переданы местному органу государственной власти.

#### **Статья 14. Договоры на предоставление коммунальных услуг**

1. Управляющая организация или товарищество вправе выполнять функции заказчика (коллективного потребителя) на предоставление коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, если такое решение принято общим собранием собственников помещений, общим собранием членов товарищества.

2. При непосредственном управлении общим имуществом собственниками помещений договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещений с предприятиями и организациями, оказывающими коммунальные услуги.

#### **Статья 15. Государственная поддержка собственников помещений многоквартирных домов**

1. Государство гарантирует соблюдение прав и защиту законных интересов собственников помещений многоквартирных домов.

2. Государственная поддержка осуществляется путем:

- разработки и утверждения нормативных правовых актов и стандартов в жилищной сфере;
- совершенствования системы предоставления и оплаты коммунальных услуг;
- создания условий для развития здоровой конкуренции при предоставлении услуг в жилищно-коммунальной сфере;
- обеспечения государственных социальных гарантий для собственников, нанимателей и арендаторов жилых помещений, установленных нормативными правовыми актами Республики Таджикистан, соответствующими решениями государственных органов управления, местных органов государственной власти;
- предоставления земельных участков;

- осуществления других мер в соответствии с законодательством.

#### **ГЛАВА 4. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВ. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

##### **Статья 16. Цель создания товарищества**

Товарищество создается собственниками помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения его сохранности и содержания, пользования общим имуществом и земельным участком, а также в установленных законодательством порядке распоряжения общим имуществом.

##### **Статья 17. Правовой статус товарищества**

1. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации в порядке, определяемом Законом Республики Таджикистан "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой собственниками помещений.

3. Товарищество имеет расчетный счёт в банке, эмблему, печать, содержащую его полное фирменное наименование на государственном языке. Печать товарищества может также содержать фирменное наименование товарищества на любом иностранном языке.

4. Товарищество несёт ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не ответственно по обязательствам своих членов. Член товарищества не несёт ответственности по обязательствам товарищества.

5. Товарищество не несёт ответственности по обязательствам государства, и государство не ответственно по обязательствам товарищества.

6. Товарищество не несёт ответственности за долги собственников помещений, организаций или предприятий, ранее обслуживавших многоквартирный дом.

7. Взаимоотношения между собственниками помещений и товариществом, связанные с содержанием общего имущества, регулируются настоящим Законом, уставом товарищества, решением общего собрания и правилами товарищества, утвержденными общим собранием.

##### **Статья 18. Создание товарищества**

1. Товарищество может быть создано в случае, если помещения в многоквартирном доме принадлежат двум и более собственникам.

Товарищество может быть создано в одном или нескольких домах, соединенных общей коммуникацией.

2. Решение о создании товарищества принимается общим собранием собственников помещений, на котором присутствует более пятидесяти процентов всех собственников или их представителей.

3. Общее собрание по созданию товарищества созывается по инициативе собственников помещений, независимо от их численности.

4. Собственник помещения на общем собрании по созданию товарищества обладает только одним голосом, независимо от размера его доли в общем имуществе.

5. Решение о создании товарищества считается принятым, если за него проголосовало более двух третей собственников помещений. Допускается учет голосов собственников помещений, поданных в письменной форме на общее собрание.

6. Общее собрание собственников помещений принимает следующие решения:

- о создании товарищества;
- об утверждении устава товарищества;
- о председателе и управляющем органе товарищества.

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

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

##### **Статья 19. Устав товарищества**

1. Товарищество действует на основании своего устава.

2. Устав товарищества должен содержать:

- полное наименование товарищества, цель деятельности, место нахождения правления товарищества;

- почтовый адрес дома, в котором собственники помещений создали товарищество;
- права и обязанности товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;

- порядок установления размеров и внесения членами товарищества взносов на общие расходы;
  - порядок управления общим имуществом собственников помещений, имуществом и деятельностью товарищества;
  - данные о составе, компетенции органов управления и контроля товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются двумя третями голосов;
  - порядок внесения изменений и дополнений в устав товарищества.
3. В уставе могут содержаться и другие положения, связанные с деятельностью товарищества, но не противоречащие законодательству.

#### **Статья 20. Государственная регистрация товарищества**

1. Для государственной регистрации товарищества необходимы следующие документы:
- заявление, подписанное лицом, уполномоченным общим собранием;
  - протокол общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, содержащий решения о создании товарищества (с указанием результатов голосования), утверждении его устава и выборе правления и ревизионной комиссии, подписанный председателем и секретарем собрания;
  - устав товарищества;
  - список собственников помещений, проголосовавших за создание товарищества, содержащий сведения о собственниках (фамилия, имя, отчество, паспортные данные физического лица), адреса принадлежащих им помещений, наименование документов, устанавливающих право собственности на помещения, с подписями собственников.
2. Если за создание товарищества голосовал представитель собственника, к протоколу общего собрания прикладывается доверенность собственника в простой письменной форме. Доверенность собственника – физического лица должна содержать паспортные данные и личную подпись собственника, доверенность собственника – юридического лица подписывается его руководителем и заверяется печатью организации.
3. Решение о государственной регистрации или мотивированный отказ в регистрации товарищества принимается регистрирующим органом сроком не позднее 10 рабочих дней с даты подачи заявления о регистрации с приложением необходимых документов.
4. Регистрирующий орган вправе мотивированно отказать в регистрации товарищества только по причине несоответствия требованиям представленных для регистрации документов.
5. Регистрирующий орган в установленный срок выдает товариществу свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

#### **Статья 21. Членство в товариществе**

1. Членами товарищества могут быть юридические и физические лица, государство, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
2. Членство в товариществе является добровольным. Порядок членства в товариществе и прекращение членства осуществляется уставом товарищества.
3. В случае, если одно помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), эти собственники обладают правами и обязанностями одного члена товарищества.
4. Правомочия члена товарищества относительно помещения, находящегося в республиканской или коммунальной собственности, осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим государственным органом по управлению государственным имуществом.
5. В случае отчуждения помещения его собственник 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 помещения с его согласия.
6. Лицо, приобретающее помещение в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, становится членом товарищества с момента возникновения у него права собственности на помещение в случае его согласия.
7. Собственник помещения в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, может не быть членом товарищества, но обязан участвовать во всех расходах по содержанию общего имущества.

#### **Статья 22. Передача документов товариществу**

После государственной регистрации товарищества ранее управляющие общим имуществом многоквартирного дома (домов) организации или предприятия обязаны передать товариществу по акту все документы, связанные с многоквартирным домом (домами) и земельным участком, закреплённым за ним. В случае, если такие организации или предприятия прекратили свою деятельность до государственной регистрации товарищества, орган, которому были переданы документы по многоквартирному дому, обязан передать их товариществу в порядке, установленном настоящей статьёй.

### **Статья 23. Ликвидация товарищества**

1. Ликвидация товарищества производится в следующих случаях:
  - на основании решения общего собрания собственников;
  - с согласия двух третей членов товарищества;
  - перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме к одному собственнику;
    - разрушения или уничтожения многоквартирного дома;
    - в других случаях, установленных законодательством.
2. Ликвидация товарищества производится в порядке, установленном законодательством.
3. При ликвидации товарищества имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества соразмерно участию членов товарищества в формировании имущества товарищества.

## **Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА И ЕГО ЧЛЕНОВ**

### **Статья 24. Права товарищества**

1. Товарищество имеет право:
  - самостоятельно определять способы содержания общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;
    - определять смету доходов и расходов товарищества;
    - устанавливать размеры обязательных взносов членов товарищества для общих расходов;
    - заключать договоры с юридическими и физическими лицами на управление, обслуживание и ремонт общего имущества и имущества товарищества, а также на предоставление коммунальных и других услуг в соответствии с законодательством;
    - выбирать исполнителей и подрядчиков на конкурсной основе;
    - устанавливать в определенном уставом порядке правила пользования общим имуществом, земельным участком и объектами благоустройства;
    - пользоваться банковскими кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества;
    - получать в пользование земельные участки в установленном порядке;
    - возводить в соответствии с градостроительными нормами и правилами хозяйственные и иные постройки на придомовом земельном участке и земельном участке, отведенном товариществу в пользование, реконструировать части общего имущества и имущества товарищества с разрешения местного органа государственной власти;
    - иметь доступ в помещения собственников с целью контроля состояния, обслуживания, ремонта, замены частей общего имущества, находящихся в пределах помещений собственников, после их предварительного уведомления и в присутствии собственников или их представителей или немедленно в установленном порядке в случае аварийной ситуации;
    - выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;
    - создавать специальные фонды с использованием средств из них на цели, предусмотренные уставом товарищества;
    - приобретать, продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду, списывать с баланса имущество товарищества в порядке, установленном законодательством;
    - заниматься предпринимательской деятельностью в соответствии с Гражданским кодексом Республики Таджикистан в пределах, соответствующих уставным целям товарищества;
    - запрашивать у собственников помещений контактную информацию для связи с ними или их представителями и сведения о количестве проживающих в помещении или пользующихся нежилым помещением с целью обоснованного распределения общих расходов, связанных с количеством проживающих в помещении (пользователей помещения);
    - производить в интересах собственников помещений страхование общего имущества. При возникновении страхового случая страховое возмещение расходуется в целях восстановления общего имущества;
    - в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членами товарищества обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить суду иск с требованием компенсации соответствующей доли общих расходов, установленных в двустороннем договоре товариществом неустоек и полного возмещения убытков, причиненных товариществу, в порядке, установленном законодательством.
2. Товарищество вправе объединяться в ассоциации (союзы), иные объединения в целях координации своей деятельности, обмена опытом, представления и защиты общих интересов, обеспечения взаимодействия товариществ с местными органами государственной власти и решения других общих вопросов деятельности, не запрещенных законодательством.
3. Товарищество может иметь и иные права, не противоречащие законодательству.

### **Статья 25. Обязанности товарищества**

Товарищество обязано:

- обеспечивать сохранность и содержание общего имущества и земельного участка в соответствии с государственными правилами, нормами и стандартами состояния жилищного фонда, решениями общего собрания членов товарищества;
  - ежегодно определять план работы и смету доходов и расходов на содержание общего имущества и земельного участка;
  - ежегодно отчитываться перед членами товарищества об исполнении плана работ и сметы доходов и расходов товарищества;
  - обеспечивать своевременное поступление обязательных взносов и платежей;
  - обеспечивать выполнение всеми собственниками, нанимателями помещений и другими лицами правил пользования общим имуществом, земельным участком, объектами благоустройства, установленными в соответствии с уставом товарищества;
  - обеспечивать соблюдение законных прав и интересов всех членов товарищества при установлении правил пользования общим имуществом, при определении долей участия членов товарищества в общих расходах;
  - предоставлять членам товарищества в установленном уставом порядке информацию о состоянии общего имущества, о произведенных и предстоящих расходах по его содержанию, о деятельности товарищества;
  - в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в отношениях с третьими лицами, связанные с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом, его содержанием, предоставлением коммунальных услуг.
2. Товарищество может нести и иные обязанности, предусмотренные законодательством и уставом товарищества.

#### **Статья 26. Права члена товарищества**

Член товарищества вправе:

- принимать участие в деятельности товарищества лично или через своего представителя в соответствии с настоящим Законом и уставом товарищества;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества в соответствии с уставом товарищества;
- пользоваться общим имуществом и земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения в соответствии с их назначением и правилами, установленными товариществом;
- получать в установленном уставом товарищества порядке информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих общих расходах по его содержанию, деятельности товарищества;
- требовать от органов товарищества защиты своих прав на общее имущество и соблюдения членами товарищества правил пользования общим имуществом, земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения;
- получать в пользование отдельные части общего имущества и/или земельного участка на основании решения общего собрания членов товарищества в порядке и на условиях, установленных общим собранием членов товарищества;
- проводить реконструкцию, перепланировку, переоборудование принадлежащего ему помещения при получении разрешения в установленном порядке и с соблюдением правил проживания, принятого общим собранием собственников на основании действующего законодательства;
- осуществлять другие права, предусмотренные уставом.

#### **Статья 27. Обязанности члена товарищества**

1. Член товарищества обязан:

- использовать принадлежащее ему жилое помещение в соответствии с его назначением, не нарушая права и интересы других членов товарищества;
- выполнять требования устава и решений общего собрания членов товарищества;
- своевременно и в полном объеме вносить обязательные взносы и платежи, установленные общим собранием членов товарищества в соответствии с уставом;
- обеспечивать сохранность частей общего имущества, находящихся в пределах принадлежащего ему помещения;
- обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям товарищества и специализированным организациям для контроля состояния, обслуживания и ремонта частей общего имущества, находящихся в пределах принадлежащего ему помещения, после предварительного уведомления и в его присутствии, а также немедленно в аварийных ситуациях;
- пользоваться общим имуществом, земельным участком, расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения в соответствии с их назначением и правилами, установленными товариществом;
- предоставлять товариществу контактную информацию для связи с ним или его представителем сведения о количестве проживающих в помещении (пользователей помещения);

- информировать товарищество о сдаче принадлежащего ему помещения в наем (аренду), а также о том, содержится ли в договоре найма (аренды) помещения условие об обязанности нанимателя (арендатора) вносить установленные товариществом обязательные взносы на общие расходы;
  - информировать нового собственника помещения о своих правах и обязанностях члена товарищества, переходящих новому собственнику при отчуждении помещения, а товарищество – о переходе права собственности на помещение другому лицу;
  - осуществлять другие обязанности, предусмотренные уставом.
2. На члена товарищества в соответствии с уставом можно возложить дополнительные обязанности, не противоречащие законодательству.

## **Глава 6. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **Статья 28. Органы управления и контроля товарищества**

1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.
2. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия товарищества.

### **Статья 29. Общее собрание членов товарищества**

1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается не реже одного раза в год в порядке, установленном уставом товарищества.
2. Ежегодное общее собрание членов товарищества созывается не позднее шестидесяти дней после окончания финансового года.
3. Внеочередное общее собрание членов товарищества созывается по инициативе правления, членов товарищества, обладающих не менее десятью процентами голосов в товариществе или по требованию ревизионной комиссии.
4. Общее собрание считается правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов товарищества или их представителей.

### **Статья 30. Компетенция общего собрания членов товарищества**

1. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:
  - утверждение устава товарищества, внесение изменений и дополнений в нём;
  - избрание председателя и членов правления, ревизионной комиссии 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 отчета об его исполнении;
  - утверждение годовой сметы доходов и расходов товарищества и отчета об ее исполнении;
  - утверждение размера обязательных взносов членов товарищества на общие расходы;
  - утверждение порядка применения и размера неустоек, предусмотренных в договорах за нарушение сроков внесения обязательных взносов;
  - утверждение размера вознаграждения председателю и членам правления и ревизионной комиссии товарищества;
  - утверждение размера заработной платы работников товарищества, включая председателя товарищества;
  - образование специальных фондов товарищества и порядка расходования средств из этих фондов;
  - принятие правил пользования общим имуществом, земельным участком;
  - рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества, касающихся деятельности председателя товарищества, членов правления и ревизионной комиссии товарищества;
  - утверждение положения о порядке согласования с товариществом реконструкции, перепланировки и переоборудования частей общего имущества;
  - утверждение положения о порядке замены денежной формы внесения части обязательных взносов на другие виды участия члена товарищества в общих расходах (передача товариществу имущества, выполнение отдельных видов работ, оказание услуг);
  - принятие решений о передаче в пользование (аренду), продаже отдельных делимых частей общего имущества;
  - утверждение положения о порядке принятия решений о приобретении, продаже, передаче в пользование (аренду), обмене, залоге имущества товарищества, а также о списании его с баланса;
  - принятие решений о возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества или его реконструкции на основании законодательства;
  - принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
  - определение направлений использования дохода от предпринимательской деятельности товарищества;

- вступление в ассоциации товариществ собственников жилья и другие объединения и выход из них;
  - решение о ликвидации товарищества;
  - решение иных вопросов, предусмотренных уставом товарищества.
2. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

### **Статья 31. Порядок созыва, ведения общего собрания членов товарищества и принятия решений**

1. Порядок уведомления членов товарищества о месте, дате, времени проведения общего собрания членов товарищества и его повестке дня определяется уставом товарищества.
2. Если повестка дня общего собрания включает рассмотрение и утверждение плана работ по содержанию общего имущества и земельного участка, годовой сметы 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.
3. Общее собрание членов товарищества ведет председатель собрания, избираемый членами товарищества, присутствующими на собрании простым большинством голосов.  
Общее собрание членов товарищества оформляется протоколом, который подписывают председатель и секретарь общего собрания.
4. Член товарищества обладает на общем собрании одним голосом.
5. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания товарищества, считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов членов товарищества, за исключением вопросов, для принятия которых настоящим Законом или уставом товарищества требуется более высокий процент голосов.
6. Уставом может быть установлено, что при принятии решения учитываются голоса членов товарищества, поданные в письменной форме в правление или на собрание (с указанием имени собственника, адреса помещения, решения собственника по вопросам повестки собрания, выраженного в формулировке «за» или «против» и личной подписью собственника).
7. В отдельных случаях, установленных общим собранием членов товарищества, решение общего собрания может быть принято путем заочного голосования (без совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки собрания) в порядке, определяемом уставом товарищества.
8. Принятое общим собранием членов товарищества решение является обязательным для всех членов товарищества.

### **Статья 32. Представитель члена товарищества на общем собрании**

1. Представителем члена товарищества на общем собрании может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе арендатор или наниматель помещения, имеющее доверенность собственника помещения в простой письменной форме.
2. Доверенность члена товарищества - физического лица содержит его паспортные данные и подписывается им лично. Доверенность члена товарищества - юридического лица подписывается руководителем организации и заверяется печатью.  
Доверенность может давать представителю члена товарищества полномочия выступать от его имени и в его интересах на одном общем собрании либо на всех общих собраниях в течение указанного в доверенности срока и голосовать по вопросам повестки одного собрания или во всех случаях.
3. В случае, если одно лицо является представителем нескольких членов товарищества, оно голосует отдельно от имени каждого члена товарищества, представляемого им на общем собрании.  
Действие доверенности отменяется фактом присутствия члена товарищества на собрании или письменным уведомлением члена товарищества председателя собрания или правления товарищества об отзыве доверенности.

### **Статья 33. Правление товарищества**

1. Правление товарищества является исполнительным органом управления товариществом и подотчетно общему собранию.
2. Правление товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества.
3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием в составе не менее трёх членов на срок, установленный уставом товарищества.
4. Правление товарищества созывается председателем правления в сроки, установленные уставом, но не реже одного раза в месяц.
5. Заседание правления товарищества признается правомочным при участии в нем не менее 2/3 от общего количества членов правления.

6. На заседании правления товарищества член правления обладает одним голосом.
7. Решения правления товарищества принимаются большинством голосов членов правления.
8. Заседание правления оформляется протоколом. Член правления, не согласный с результатом голосования, вправе потребовать внесения своего особого мнения в протокол заседания правления.
9. Заседания правления открыты для членов товарищества без права голоса.

#### **Статья 34. Компетенция правления товарищества**

1. 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;
- составление проектов плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества, годовой сметы доходов и расходов товарищества для представления общему собранию;
- составление отчета об исполнении плана работы, сметы доходов и расходов;
- обеспечение выполнения требований устава товарищества и решений общего собрания;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;
- обеспечение выбора преимущественно на конкурсной основе управляющего, исполнителей и подрядчиков для профессионального управления, обслуживания и ремонта общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;
- заключение договоров на управление, обслуживание и ремонт общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;
- осуществление контроля сохранности и содержания общего имущества, земельного участка и имущества товарищества;
- рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества, не касающихся деятельности председателя, членов правления и ревизионной комиссии товарищества;
- контроль соблюдения договорных обязательств подрядчиками и лицами, оказывающими услуги;
- наем и увольнение работников товарищества и контроль выполнения ими своих обязанностей;
- распоряжение средствами товарищества в соответствии с утвержденными общим собранием членов товарищества планом работ, сметой доходов и расходов и порядком использования специальных фондов, доходов от (хозяйственной) предпринимательской деятельности;
- выполнение решений о приобретении, продаже, передаче в пользование (аренду), обмене, залоге имущества товарищества, а также о списании его с баланса в порядке, утвержденном общим собранием членов товарищества;
- выполнение решений о замене денежной формы внесения части обязательных взносов членом товарищества на другие виды его участия в общих расходах в соответствии с порядком, утвержденным общим собранием;
- утверждение правил внутреннего трудового распорядка работников товарищества;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

Правление товарищества может обладать иными полномочиями в соответствии с уставом товарищества и решением общего собрания.

2. Правление обязано регулярно информировать членов товарищества о выполнении плана работ, произведенных и планируемых расходах, сборе обязательных взносов. Периодичность (сроки) и форма предоставления информации устанавливаются решением общего собрания членов товарищества или его уставом.

3. Отдельные полномочия правления по решению общего собрания могут быть переданы по договору управляющему или управляющей организации.

#### **Статья 35. Председатель правления товарищества**

1. Председатель правления избирается общим собранием из числа членов товарищества на тот же срок, что и правление товарищества, подотчетен общему собранию и правлению товарищества.

2. К компетенции председателя правления товарищества относятся:

- организация деятельности правления товарищества;
- представление товарищества без доверенности в отношениях с третьими лицами;
- обеспечение выполнения решений общего собрания и правления;
- подписание финансовых документов, договоров в соответствии с решениями общего собрания или правления;

- внесение на утверждение общего собрания подготовленных правлением предложений по вопросам деятельности товарищества, правилам и положениям товарищества;
- выдача указаний и распоряжений работникам товарищества в пределах своих полномочий.

3. Отдельные полномочия председателя правления по решению общего собрания могут быть переданы по договору управляющему (управляющей организации).

### **Статья 36. Ревизионная комиссия товарищества**

1. Ревизионная комиссия является органом контроля товарищества, подотчетна общему собранию членов товарищества и действует в соответствии с положением, утвержденным общим собранием.

2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов товарищества в составе и на срок, установленные уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Член ревизионной комиссии товарищества не может одновременно являться членом правления товарищества.

4. Ревизионная комиссия осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества, включая проверку выполнения плана работ и исполнения сметы доходов и расходов товарищества.

5. Ревизионная комиссия до проведения годового общего собрания членов товарищества составляет заключение по проекту сметы доходов и расходов товарищества, представляемое общему собранию.

6. Ревизионная комиссия обязана ежегодно предоставлять отчет о своей деятельности и отчет о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества общему собранию членов товарищества.

7. Отчет ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества не подлежит передаче третьим лицам до принятия его на общем собрании членов товарищества.

8. Ревизионная комиссия присутствует при проведении проверок деятельности товарищества налоговыми и другими государственными органами.

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

10. Ревизионная комиссия товарищества вправе из своего состава избирать председателя ревизионной комиссии.

## **Глава 7. ОБЩИЕ РАСХОДЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

### **Статья 37. Общие расходы членов товарищества**

1. Общие расходы членов товарищества представляют собой расходы, связанные с содержанием общего имущества, земельного участка и имущества товарищества, правления товарищества, а также средства для формирования специальных фондов товарищества.

2. Доля участия члена товарищества в общих расходах определяется его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, если иное не установлено общим собранием членов товарищества, принятым более чем 2/3 голосов.

3. Члены товарищества участвуют в общих расходах путем внесения обязательных взносов, как правило, в денежной форме, если иное не установлено общим собранием.

4. Размер обязательных взносов и порядок их внесения устанавливаются решением общего собрания членов товарищества.

5. В отдельных случаях денежная форма внесения части обязательных взносов члена товарищества может быть заменена на другие формы его участия в общих расходах в соответствии с положением, утвержденным общим собранием членов товарищества.

### **Статья 38. Имущество товарищества**

1. Имущество товарищества состоит из денежных средств, материально-технических ценностей и других видов движимого и недвижимого имущества, приобретенного за счет средств товарищества и другими способами, не запрещенными законодательством Республики Таджикистан.

Денежные средства товарищества формируются из:

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

2. Доходы от предпринимательской деятельности и иные доходы не подлежат распределению между членами товарищества, и расходуются только на уставные цели или направляются в

специальные фонды товарищества с последующим расходом на уставные цели в порядке, определяемом решением общего собрания членов товарищества.

## **ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 39. Разрешение споров**

Споры, возникающие в процессе применения настоящего Закона, разрешаются общим собранием членов товарищества, или в судебном порядке.

### **Статья 40. Ответственность за нарушение настоящего Закона**

Физические и юридические лица за нарушение положений настоящего Закона привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

### **Статья 41. Порядок введения в действие настоящего Закона**

Настоящий Закон ввести в действие после его официального опубликования.

**Президент  
Республики Таджикистан**

**Эмомали Рахмон**

г. Душанбе, 5 августа 2009 года,  
№ 542