



**УКАЗ
ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ВРЕМЕННОГО ПОЛОЖЕНИЯ О
КОНДОМИНИУМЕ**

В целях обеспечения эффективного использования недвижимого имущества в жилищной сфере, на основании Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и в соответствии с пунктами 2 и 3 Указа Президента Российской Федерации от 7 октября 1993 года № 1598 "О правовом регулировании поэтапной конституционной реформы в Российской Федерации" п о с т а н о в л я ю :

1. Утвердить прилагаемое Временное положение о кондоминиуме.
2. Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом, Комитету Российской Федерации по муниципальному хозяйству, Министерству юстиции Российской Федерации в 3-месячный срок разработать и представить на утверждение Типовой устав товарищества домовладельцев.
3. Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом, Комитету Российской Федерации по муниципальному хозяйству, Министерству юстиции Российской Федерации, Министерству финансов Российской Федерации, Министерству экономики Российской Федерации представить в сентябре 1994 года проект Закона Российской Федерации "О кондоминиуме".
4. Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, Комитету Российской Федерации по муниципальному хозяйству, Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом в 3-месячный срок разработать и представить на утверждение положения:



- о предоставлении и продаже в общую собственность земельных участков для возведения объектов недвижимости в жилищной сфере;

- о порядке установления границ землепользования в существующей застройке городов и иных населенных пунктов.

5. Установить, что законодательство Российской Федерации применяется в части, не противоречащей настоящему Указу.

6. Внести настоящий Указ на рассмотрение Федерального Собрания Российской Федерации.

7. Настоящий Указ вступает в силу с момента его опубликования.

Президент
Российской Федерации Б. Ельцин

Москва, Кремль
23 декабря 1993 года
№ 2275

УТВЕРЖДЕНО
Указом Президента
Российской Федерации
от 23 декабря 1993 года № 2275

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О КОНДОМИНИУМЕ

1. Кондоминиум является объединением собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (далее - именуются - домовладельцы), в границах которого каждому из них на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной форме собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и/или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое и/или нежилое помещение.



2. Домовладельцы в кондоминиуме составляют товарищество домовладельцев (далее именуется - товарищество), которое обеспечивает согласие домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

Домовладельцы через товарищество реализуют свои права по распоряжению общей собственностью.

3. Общей долевой собственностью домовладельцев являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие не несущие конструкции, механическое электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому использованию.

К объектам общей собственности, не подлежащим отчуждению и передаче в пользование, относятся межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, несущие и ограждающие не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых делают невозможным реализацию прав домовладельцев.

Иные объекты общей собственности могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу, являющемуся членом товарищества или не являющемуся таковым. Передача таких объектов в пользование допускается по решению товарищества в случаях, когда пользование ими не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов товарищества.

4. Домовладельцы в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере несут расходы по содержанию общей собственности, а также участвуют в расходах, связанных со



строительство, ремонтом и эксплуатацией недвижимого имущества в целом.

Участие каждого члена товарищества в расходах, связанных с строительством, содержанием, эксплуатацией, ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений.

5. Отношения собственности домовладельцев возникают на основе единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере, а также при приращении этого имущества путем строительства, реконструкции, в том числе расширения (надстройки), недвижимого имущества в жилищной сфере.

Недвижимость в жилищной сфере, принадлежащая домовладельцам в границах единого комплекса, со всеми обременениями подлежит в установленном порядке регистрации органами, уполномоченными осуществлять регистрацию недвижимого имущества.

6. Управление и распоряжение общей собственностью осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением и уставом товарищества.

7. Каждый собственник недвижимого имущества в жилищной сфере в границах единого комплекса является членом соответствующего товарищества в силу настоящего Положения.

Все домовладельцы обязаны выполнять требования настоящего Положения и устава товарищества.

Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему жилых и/или нежилых помещений или отказ от пользования объектами общей собственности не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в расходах товарищества на содержание эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в жилищной сфере.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

8. Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и/или нежилых помещений в границах



единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере и подлежит регистрации.

Регистрация товарищества осуществляется путем уведомления уполномоченного органа местного самоуправления, на территории которого находится недвижимое имущество в жилищной сфере, и представления нотариально заверенного устава товарищества. Устав товарищества должен отвечать требованиям Типового устава товарищества домовладельцев и подписывается не менее чем двумя домовладельцами.

Регистрационное свидетельство товарищества домовладельцев выдается соответствующим органом за плату в размере установленного минимального размера оплаты труда в недельный срок с момента обращения. Не может быть выдано два или более регистрационных свидетельств товарищества домовладельцев, образуемого в соответствии с настоящим Положением в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

Товарищество приобретает права юридического лица с момента получения регистрационного свидетельства товарищества домовладельцев.

Товарищество имеет печать с собственным наименованием и другие необходимые реквизиты, счета в учреждениях банков.

9. Устав товарищества должен соответствовать Типовому уставу товарищества домовладельцев и содержать следующие данные:

- цели и предмет деятельности товарищества;
- полное наименование и юридический адрес товарищества;
- права и обязанности товарищества;
- порядок управления и распоряжения общей собственностью;
- права и обязанности членов товарищества;
- порядок образования и использования средств и фондов товарищества;
- порядок и размеры участия каждого члена товарищества в финансировании расходов на строительство, содержание,



эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей собственности;

- порядок ликвидации товарищества.

10. Товарищество имеет и распоряжается взносами членов товарищества и заемными средствами товарищества, расходуемыми на содержание и ремонт недвижимого имущества в жилищной сфере, на строительство и реконструкцию, погашение задолженности по кредитам, оплату труда работников товарищества, а также доходами от хозяйственной деятельности.

В собственности товарищества не может находиться недвижимое имущество.

Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов.

Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим Положением и уставом товарищества домовладельцев.

Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Положением, уставом товарищества, и не подлежат распределению между домовладельцами, за исключением случаев ликвидации товарищества.

11. Товарищество по решению общего собрания домовладельцев может образовывать специальные фонды (резервный, страховой и другие), средства которых могут расходоваться на цели, предусмотренные настоящим Положением и уставом товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

12. Любой домовладелец или его представитель, осуществляющий продажу находящихся в его собственности помещений, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить покупателю:

- копию устава товарищества;



- сведения о его обязательствах товариществу.

13. Предметом деятельности товарищества являются:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;

- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере;

- обеспечение коммунальными услугами домовладельцев;

- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

- защита интересов домовладельцев;

- представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

14. Член товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими домовладельцами распоряжаться своей собственностью;

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя;

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.



Член товарищества обладает другими правами, предусмотренными законодательством, настоящим положением, уставом товарищества.

14. Член товарищества обязан:

- соблюдать требования настоящего Положения и устава товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру приходящейся на него доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов товарищества.

16. Товарищество имеет право:

- получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- предоставлять услуги членам товарищества;
- распоряжаться средствами товарищества, перечисленными в пункте 10 настоящего Положения;
- осуществлять строительство, реконструкцию жилого дома, хозяйственных и иных построек, а также иные действия, отвечающие целям и предмету деятельности товарищества.

17. Товарищество обязано:

- обеспечивать своевременное поступление взносов, предназначенных для эксплуатации, содержания и ремонта недвижимого имущества в жилищной сфере;
- выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договора с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг, производить их полную оплату;



- осуществлять капитальный ремонт жилого дома;
- обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимого имущества в жилищной сфере.

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

Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.

Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, исходя из соотношения 10 кв. метров общей площади - один голос. Округление до 1 голоса производится от 5 до 10 кв. метров общей площади.

В случаях когда в государственной, муниципальной собственности находится более 30 процентов общей площади жилых и нежилых помещений, соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления на общем собрании товарищества имеет только 30 процентов общего числа голосов в товариществе.

19. По решению общего собрания в устав товарищества могут вноситься изменения и дополнения, которые не могут противоречить Типовому уставу товарищества домовладельцев.

Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 процентами голосов общего числа голосов товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

Уведомление о проведение общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания.



В уведомлении о проведении общего собрания (за исключением годового собрания) указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание и повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Общее собрание товарищества правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов общего числа голосов в товариществе.

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и считается правомочным независимо от числа голосов, которыми обладают присутствующие на нем домовладельцы.

Решения, принятые общим собранием товарищества, являются обязательными для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

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

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

21. К исключительной компетенции общего собрания товариществ относится решение следующих вопросов:

- внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- избрание членов правления и ревизионной комиссии товарищества, заключение договора с управляющим на выполнение функций правления;



- об управлении общей собственностью, кроме вопросов, переданных общим собранием товарищества в компетенцию правления (управляющего);
- утверждение сметы расходов, годовых отчетов и баланса товарищества;
- определение размеров обязательных взносов и платежей;
- принятие решений о передаче в пользование объектов общей собственности третьим лицам либо домовладельцам;
- принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), ремонте недвижимого имущества или возведении хозяйственных построек и иных сооружений;
- введение ограничений на использование объектов общей собственности;
- определение размера вознаграждения членам правления товарищества и/или управляющему.

По вышеуказанным вопросам решения принимаются 3/4 голосов от общего числа голосов товарищества.

22. Правление товарищества в количестве не менее трех членов избирается общим собранием товарищества из числа домовладельцев сроком не более чем на два года.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию.

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

23. В компетенцию правления товарищества входит решение следующих вопросов:

- осуществление контроля за своевременным внесением домовладельцами установленных взносов и платежей;



- составление смет расходов товарищества и отчетов об их исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию товарищества;
- использование средств товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой расходов товарищества, если иное не предусмотрено уставом товарищества;
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности товарищества;
- созыв и организация проведения ежегодного общего собрания товарищества;
- решение иных вопросов, предусмотренных уставом товарищества.

24. Правление товарищества созывается председателем правления не реже одного раза в три месяца.

Решение правления товарищества принимается 2/3 голосов членов правления.

25. Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления товарищества.

Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени товарищества в соответствии с законодательством, настоящим положением и уставом товарищества.

26. По решению общего собрания членов товарищества выполнение функций правления товарищества может быть возложено по договору на управляющего товарищества.

27. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание товарищества избирает ревизионную комиссию из числа домовладельцев или их представителей либо приглашает аудитора.

Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность правления или управляющего товарищества, годовой отчет и баланс, представленные общему собранию, проводит ревизию.



Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание товарищества не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

28. Ликвидация товарищества не может осуществляться по решению общего собрания членов товарищества.

Товарищество считается ликвидированным в случаях:

- приобретения одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере;

- при физическом уничтожении или разрушении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления и замещения.

Товарищество может быть ликвидировано по решению суда.

