

Возраст монахинь и послушниц колебался от 23 до 84 лет, но соотношение различных возрастных групп со временем меняется. Если вначале большинство составляли 40-50-летние женщины, то к концу XIX века – 30-40-летние. Было даже несколько 16-17-летних девушек.

Представляя собою самостоятельно функционирующую систему, монастырь не был изолирован от мира, поскольку, входя в структуру церкви, был включен в государственный аппарат, а, следовательно, подчинялся не только церковным уставам, но и государственным законам, которые регламентировали различные стороны монастырской жизни, оговаривая вопросы об имуществе монастыря и монахинь, поведение монахинь вне стен монастыря, иерархии церковных чинов. Но непосредственно государство в дела монастыря не вмешивалось. Строгий контроль над его деятельностью велся через Духовную Консисторию, куда ежегодно приходил подробный отчет о деятельности монастыря, содержащий сведения о состоянии всех монастырских построек, о составе монахинь с указанием возраста, сословной принадлежности, места жительства до поступления в монастырь, характеристики.

Кроме того, через Духовную Консисторию решались все вопросы духовного и хозяйственного плана: от разрешения на постриг до перенесения скотного двора.

На основании всего вышеизложенного можно сделать вывод о значительном усилении Спасо-Ефросиньевского монастыря за период его деятельности с 1840 года. Этому способствовали как общие социально-политические причины, так и его успешная хозяйственно-религиозная деятельность, что было обусловлено жестко регламентированной и умело планируемой системой внутримонастырской жизни.

При этом монастырь на протяжении всего времени своего существования взаимодействовал с государством, занимая в его системе определенное место и находясь в зависимости от его политики, которая в XIX – нач. XX вв. способствовала расширению и укреплению монастыря.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Житие Ефросиньи Полоцкой* / Избранные жития святых. М., 1992. С. 41.
2. *Национальный исторический архив Республики Беларусь*, ф. 2694, оп. 1, д. 12, л. 4.

## S U M M A R Y

*The paper considers the history of the Polotsk Spaso-Yefrosinyevsky nunnery in prerevolutionary period on the basis of archive records.*

*Поступила в редакцию 12.02.2002*

УДК 348.218

**В.А. Прокопик**

## Порядок образования товарищества собственников жилья

Приватизация жилищного фонда и активное жилищное строительство привели к появлению множества собственников жилых и нежилых помещений. Появление под одной крышей в многоквартирном доме разных собственников делает необ-

ходимым совместное управление домом, его эксплуатацию всеми собственниками. Одним из наиболее целесообразных способов управления имуществом кондоминиума является создание товарищества собственников жилья.

Долгое время в советской цивилистической науке шла дискуссия по вопросу разграничения способов образования юридических лиц [1]. В настоящее время наиболее обоснованной является точка зрения, согласно которой выделяют три способа возникновения юридического лица: распорядительный, разрешительный и явочно-нормативный [2].

Независимо от способа создания юридические лица подлежат юридической регистрации в порядке, определяемом законодательными актами. В соответствии с п.1 ст. 47 ГК юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации.

Порядок создания товарищества собственников жилья регулируется нормами ГК и Закона от 8 января 1998 г. «О совместном домовладении» (далее – Закон о совместном домовладении), а порядок его регистрации и ликвидации регулирует Положение о государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, утвержденное Декретом Президента Республики Беларусь от 16 марта 1999 г. №11 [3-4]. Проанализировав эти нормативные акты, в создании товарищества собственников жилья можно выделить следующие стадии: 1) решение участников совместного домовладения о создании товарищества собственников жилья; 2) заключение учредительных документов; 3) государственная регистрация товарищества собственников жилья.

Первым шагом в создании товарищества собственников жилья является принятие решения участниками совместного домовладения о выборе данного способа управления недвижимым имуществом кондоминиума. На этом этапе учредители обязаны выразить свое согласие в создании организации. Решение принимается на общем собрании собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом кондоминиума.

Общее собрание собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения может быть созвано по инициативе собственников, застройщика, предприятия, учреждения или организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится часть этого имущества, а также по инициативе органов местного управления и самоуправления либо иного заинтересованного физического или юридического лица.

Письменное уведомление о созыве общего собрания собственников по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения с указанием места и времени его проведения, повестки дня и инициатора этого собрания направляется этим инициатором каждому собственнику заказным письмом или вручается ему под расписку. Уведомление направляется не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания.

Общее собрание собственников правомочно, если на нем присутствует более двух третей собственников (или их представителей), обладающих более чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех собственников. Решения на собрании принимаются путем голосования. Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату проведения общего собрания. Это собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося собрания. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствует более двух собственников, обладающих не менее чем одной четвертой голосов от общего числа голосов всех собственников.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников или их представителей. Если собственник не может лично принять участие в общем собрании собственников, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу о выборе способа управления путем подачи инициатору собрания заявления в письменной форме, отражающего мнение собственника по указанному вопросу.

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании либо голосовали против.

Следует обратить внимание, что в соответствии со ст. 16 Закона о совместном домовладении, данное решение участники кондоминиума обязаны принять в течение шести месяцев с момента возникновения совместного домовладения. Однако Законом не предусмотрены последствия непринятия такого решения. Одним из выходов в данной ситуации является установление и применение санкций по отношению к участникам кондоминиума в связи с невыполнением ими требований Закона о проведении в установленные сроки собрания по выбору способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения на уровне местных исполнительных и распорядительных органов [5].

В отношении вновь строящегося, реконструируемого или капитально ремонтируемого недвижимого имущества решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято застройщиком до момента возникновения совместного домовладения. На практике весьма часто застройщик одним из условий договора купли-продажи помещения предусматривает обязанность будущих собственников создать товарищество собственников жилья. Такой путь решения может вызвать двоякое отношение. С одной стороны товарищество собственников жилья является добровольной организацией. С другой стороны, данное условие является одним из условий договора купли-продажи недвижимости в кондоминиуме. Поэтому, если будущего собственника помещения в кондоминиуме не устраивает это условие договора, он просто не приобретает это помещение.

Весьма схожая процедура принятия решения о создании товарищества собственников регулируется и законодательством Российской Федерации.

Вторым шагом в создании товарищества собственников жилья является заключение учредительных документов.

Каждое юридическое лицо действует в соответствии с учредительными документами. Пункт 1 статьи 48 ГК Республика Беларусь устанавливает, что юридическое лицо действует на основании устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора. В случаях, предусмотренных законодательством, юридическое лицо, не являющееся коммерческой организацией, может действовать на основании общего положения об организациях данного вида.

Учредительными документами товарищества собственников являются его устав и учредительный договор (ст.21 Закона о совместном домовладении). Содержание устава и учредительного договора определены типовыми документами, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 апреля 1998 г. № 569 [6].

Устав товарищества собственников утверждается общим собранием собственников недвижимого имущества совместного домовладения. Устав регулирует статус и внутренние отношения в товариществе. К уставу прилагается также Реестр членов товарищества собственников жилья. В нем указываются полная информация о участниках совместного домовладения:

- Ф.И.О. или наименование юридического лица;
- паспортные данные или данные о государственной регистрации;
- адрес места жительства и местонахождения;

- характеристика помещения находящегося в собственности;
- документы, удостоверяющие право собственности;
- доля собственности в общем имуществе совместного домовладения.

Отношения между учредителями товарищества собственников жилья в связи с созданием товарищества регулируются учредительным договором, подписываемым всеми учредителями товарищества собственников. При заключении договора участники кондоминиума обязаны также указать полные сведения об учредителях товарищества собственников и перечень общего имущества совместного домовладения.

Следует обратить внимание на то, что в случае, когда товарищество собственников жилья образуется по решению застройщика, то учредительный договор не заключается, поскольку в этой ситуации собственники помещений еще отсутствуют, а для заключения договора необходимо как минимум два лица.

Последней стадией создания товарищества собственников жилья является его государственная регистрация.

Согласно Положению о регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, утвержденного Декретом Президента Республика Беларусь от 16 марта 1999 г. №11 (далее – Положение о государственной регистрации), государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в зависимости от местонахождения общества облисполкомами и Минским горисполкомом, которые вправе делегировать часть полномочий по государственной регистрации субъектов хозяйствования местным исполнительным и распорядительным органам.

В соответствии с п. 15 Положения о государственной регистрации с создаваемой некоммерческой организации взимается плата за государственную регистрацию в сумме *6 евро*.

Плата за государственную регистрацию определяется в белорусских рублях исходя из установленного Национальным банком официального курса белорусского рубля к евро на первое число месяца, в котором учредительные документы представляются в регистрирующие органы.

Статья 22 Закона о совместном домовладении содержит исчерпывающий перечень документов, которые необходимо предоставить учредителям для регистрации товарищества собственников:

- заявление;
- протокол общего собрания собственников;
- учредительный договор;
- устав товарищества собственников;
- копии правоустанавливающих документов всех собственников совместного домовладения, удостоверенные должностным лицом органа государственной регистрации либо иным уполномоченным на то должностным лицом;
- перечень имущества, являющегося общей собственностью;
- справка о размере доли каждого собственника в общем имуществе, заверенная председателем общего собрания собственников.

Для регистрации товарищества во вновь строящихся, реконструируемых или капитально ремонтируемых зданиях представляются следующие документы:

- заявление;
- учредительный договор или решение застройщика о создании товарищества собственников;
- устав товарищества собственников;
- копия документа, разрешающего строительство, реконструкцию или капитальный ремонт здания;

– копии правоустанавливающих документов либо документов, подтверждающих возникновение в будущем права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.

В тоже время, п. 23 Положения о регистрации, утвержденного Декретом Президента Республика Беларусь от 16 марта 1999 г. №11 содержит несколько иной перечень необходимых документов, предоставляемых учредителями товарищества собственников жилья необходимых для его государственной регистрации, а именно:

- заявление, оформленное в установленном порядке;
- анкету установленного образца, представляемую каждым учредителем – физическим лицом;
- учредительные документы;
- гарантийное письмо или другой документ, подтверждающие право на размещение коммерческой или некоммерческой организации по месту нахождения;
- копию решения о создании некоммерческой организации;
- нотариально засвидетельствованные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации в одном экземпляре, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, выступающего в качестве учредителя (участника) некоммерческой организации;
- платежный документ, подтверждающий внесение платы за государственную регистрацию.

В данной ситуации возникает проблема, – каким нормативно-правовым актом необходимо руководствоваться при регистрации товарищества собственников.

В специальной литературе существует мнение, что должны применяться только нормы Закона о совместном домовладении [5, с.41]. Фадеев В.А. и Сивограков О.В. обуславливают это лишь тем, что товарищество собственников жилья как юридическое лицо имеет определенную специфику.

С вышеуказанной точкой зрения можно согласиться лишь частично. В соответствии с ч.3 ст. 101 Конституции Республики Беларусь в силу особой необходимости Президент по своей инициативе либо по предложению Правительства может издавать декреты, имеющие силу закона [7]. Более того, в соответствии со ст. 28 Закона Республики Беларусь от 21 февраля 1995 г. «О Президенте Республики Беларусь» декреты Президента могут быть двух видов – декреты, издаваемые на основании закона о делегировании Президенту законодательных полномочий, и временные декреты. Декреты и временные декреты имеют силу закона [8]. Однако, в ч.2 п.2 ст.3 ГК указано, что в случае расхождения декрета или указа Президента Республики Беларусь с ГК или другим законом, ГК или другой закон имеют верховенство лишь тогда, когда полномочия на издание декрета или указа были предоставлены законом. Из этого следует, что декреты и указы Президента имеют верховенство над законом.

Товарищество собственников жилья как юридическое лицо имеет определенные специфические черты. Они выражаются в целях его создания и функционирования. Однако эти черты не могут являться основанием выбора верховенства нормативно-правового акта. Именно поэтому в сложившейся ситуации необходимо руководствоваться только Положением о государственной регистрации, утвержденным Декретом Президента Республика Беларусь от 16 марта 1999 г. №11.

Решение о государственной регистрации товарищества собственников должно быть принято в срок не более 30 дней со дня подачи заявления с приложением необходимых документов. Датой представления учредительных документов для регистрации является дата их фактической подачи в регистрирующий орган. В течение этого срока, регистрирующий орган рассматривает документы и принимает решение:

- о регистрации товарищества;
- о предоставлении срока для приведения представленных документов в соответствие с требованиями законодательства;
- об отказе в регистрации товарищества.

В соответствии с п.33 Положения о государственной регистрации регистрирующий орган вправе запрашивать у государственных органов дополнительные сведения об учредителях товарищества собственников жилья.

В необходимых случаях регистрирующий орган в целях получения необходимой дополнительной информации вправе продлить срок регистрации до двух месяцев. В этом случае орган регистрации уведомляет учредителей товарищества собственника жилья о принятом решении – в пятидневный срок в письменной форме сообщает об этом лицу, указанному в заявлении о регистрации.

На основании решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья регистрирующий орган вносит сведения в Единый государственный реестр юридических лиц Республики Беларусь и выдает свидетельство о государственной регистрации установленного образца. В соответствии с ч.2 п.37 Указа Президента Республики Беларусь № 516 от 27 сентября 2001 года «О совершенствовании системы республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь» обязанность ведения Единого государственного реестра возложена на Министерство юстиции Республики Беларусь [9]. Свидетельство о регистрации должно быть выдано в пятидневный срок с момента принятия решения.

С момента государственной регистрации кондоминиума члены товарищества собственников жилья приобретают право общей долевой собственности на недвижимое имущество, придомовую территорию и земельный участок, расположенный под домом.

Отказ в государственной регистрации товарищества собственников возможен в случаях нарушения порядка и условий создания товарищества, при несоответствии учредительных документов требованиям Закона о совместном домовладении, законодательства Республики Беларусь, Типового устава товарищества собственников и Типового учредительного договора о создании товарищества собственников.

Положение о государственной регистрации предусматривает дополнительное основание, по которому товариществу собственников жилья могут отказать в регистрации. Так, государственная регистрация создаваемых (реорганизуемых) коммерческих и некоммерческих организаций, индивидуальных предпринимателей не допускается, если собственник имущества (учредитель, участник) коммерческой или некоммерческой организации имеет непогашенную или неснятую судимость за изготовление, хранение или сбыт поддельных денег либо ценных бумаг, незаконный выпуск (эмиссию) ценных бумаг, подлог проспекта их эмиссии, нарушение правил о сделках с драгоценными металлами и драгоценными камнями, установленного порядка проведения валютных операций, незаконное открытие валютных счетов за пределами Республики Беларусь, взяточничество, за совершение преступлений против собственности, корыстного преступления против жизни, здоровья, свободы и достоинства личности либо преступления в сфере предпринимательской и иной хозяйственной деятельности (п. 40.3. Положения о государственной регистрации).

Данное основание является общим условием отказа в регистрации как для коммерческих лиц, так и для некоммерческих лиц. Однако применение этого основания не совсем целесообразно относительно такой разновидности некоммерческих организаций, как товарищество собственников жилья. Это связано с тем, что товарищество собственников жилья создается с целью наиболее эффективного управления

имуществом кондоминиума, и оно не ставит перед собой первостепенной цели – занятие коммерческой деятельностью. Именно поэтому тот факт, что один из его учредителей имеет непогашенную судимость за уголовно-наказуемое правонарушение, не должен быть основанием отказа в государственной регистрации товарищества собственников жилья. В противном случае возникнет лишняя волокита и искусственные трудности для заинтересованных в регистрации лиц. В данной ситуации является наиболее приемлемым сделать поправку в Положении о государственной регистрации относительно товарищества собственников жилья, и данное основание отказа в регистрации юридического лица не применять.

В случае отказа в государственной регистрации учредители товарищества собственников жилья могут обжаловать решение регистрирующего органа в хозяйственный суд в установленном законодательством порядке.

## ЛИТЕРАТУРА

1. **Братусь С.Н.** Советское гражданское право: субъекты гражданского права. М., 1984. – 288 с.
2. **Чигир В.Ф.** Физические и юридические лица как субъекты гражданского права. Мн., 2000. – 224 с.
3. **Ведомости Национального собрания Республики Беларусь**, 1998 г., № 20, ст. 219.
4. **Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь**, 1999 г., № 23, 1/191; **Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь**, 2001 г., № 72, 1/2876.
5. **Сивограков О.В., Фадеев В.Ф.** Комментарий к Закону Республики Беларусь «О совместном домовладении». Мн., 2000. – 64 с.
6. **Судовы веснік**, 1998, №4. С. 44-48.
7. **Газета «Звязда»**, 1996, №276.
8. **Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь**, 1995, №17; **Ведомости Национального собрания Республики Беларусь**, 1997, № 24, ст.463; **Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь**, 1996, № 12, ст.157; **Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь**, 1996, № 21, ст. 380; **Ведомости Национального собрания Республики Беларусь**, 1997, № 24, ст. 463; **Ведомости Национального собрания Республики Беларусь**, 1999, № 25, ст. 426; **Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь**, 2000, № 100, 2/203.
9. **Газета «Рэспубліка»**, 2001, №№ 228-229.

## S U M M A R Y

*The process of privatization in Belarus has become an important source of forming private property. Recently, housing market has been created in our Republic and the citizens got an opportunity to resolve their housing problems depending on their financial and other demands. This process contributed also to the emerging of a specific property form such as condominium.*

*The article presents some legal aspects dealing with the process of creating Housing Associations.*

*Поступила в редакцию 20.08.2001*