

УДК 347.254

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
КАК ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА  
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ****А. С. Андрианова**

Могилевский институт МВД Республики Беларусь,  
старший преподаватель кафедры правовых дисциплин  
факультета повышения квалификации и переподготовки кадров

*Аннотация.* В статье рассмотрен порядок создания товарищества собственников как организационно-правовой формы некоммерческого юридического лица и выделены его специфические черты.

**Ключевые слова:** некоммерческое юридическое лицо, товарищество собственников, жилье, кондоминиум.

*Annotation.* The article considers the procedure for the creation of the partnership of owners as an organizational and legal form of a non-profit legal entity and highlights the specific features.

**Keywords:** non-profit legal entity, partnership of owners, housing, condominium.

Одной из приоритетных социальных задач государства является обеспечение граждан доступным и качественным жильем. В Республике Беларусь решение данной задачи находится в фокусе постоянного внимания Главы государства. Для упорядочения деятельности по удовлетворению потребностей различных категорий граждан в жилье и управления ею Советом Министров Республики Беларусь принята и реализуется государственная программа «Строительство жилья» на 2021–2025 годы [1]. Данным программным документом установлен рост объема вводимого в эксплуатацию жилья с 4 000 тыс. м<sup>2</sup> в 2021 г. до 4 500 тыс. м<sup>2</sup> в 2025 г.

Государственная поддержка, а также увеличение объемов строительства жилья позволяют, с одной стороны, улучшить жилищные условия граждан, а с другой — актуализируют вопросы, связанные с совместным домовладением.

Товарищество собственников — организационно-правовая форма некоммерческого юридического лица, создаваемого для управления общим имуществом кондоминиума. Статья 116<sup>2</sup> Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 (в ред. от 17 февраля 2025 г. № 62-3) (далее — ГК) детализирует цели создания товарищества собственников [2]:

- 1) сохранение и содержание общего имущества, включающего в себя жилые и (или) нежилые помещения;
- 2) владение и пользование общим имуществом;

3) иные цели, например, контроль за целевым расходованием средств, отчисляемых членами товарищества (обязательные платежи, членские и целевые взносы), которые аккумулируются на счетах товарищества собственников.

Нормативной основой создания и деятельности товариществ собственников в Республике Беларусь являются Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З (в ред. от 8 июля 2024 г. № 26-З) (далее — Жилищный кодекс), Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» (в ред. от 4 января 2021 г. № 78-З) и другие нормативные правовые акты.

Анализ Жилищного кодекса (гл. 29) и Закона «О совместном домовладении» (гл. 3) позволил определить алгоритм создания товарищества собственников (рис. 1).

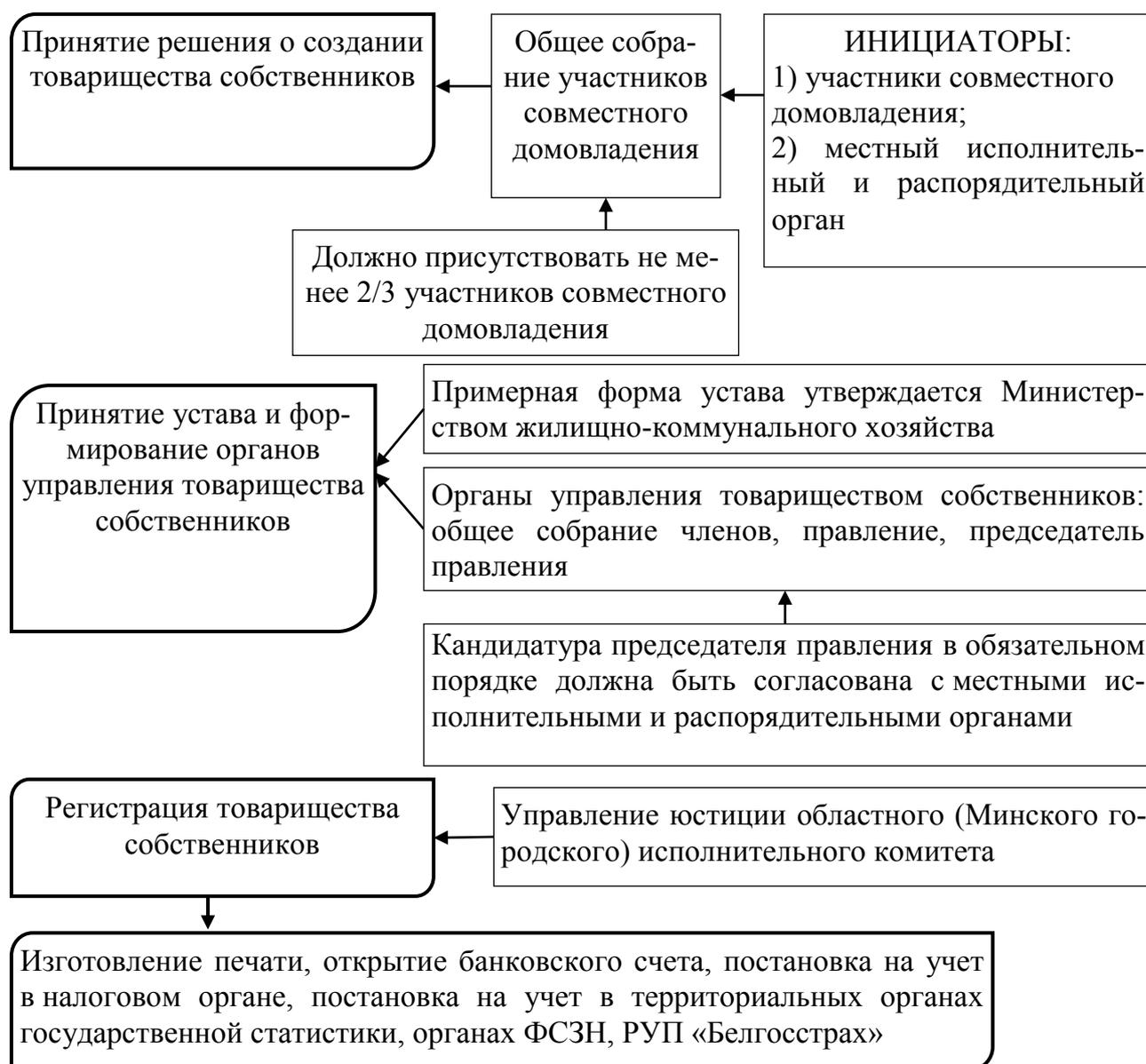


Рис. 1. Порядок создания товарищества собственников

Следует акцентировать внимание на специфике членства в товариществе собственников: членами товарищества собственников являются все участники совместного домовладения вне зависимости от того, участвовали ли они в создании товарищества собственников или нет. Любое лицо, которое приобретает в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление объект недвижимости, становится автоматически членом товарищества собственников [3, ст. 33].

«Принудительность» членства в товариществе собственников отличает данную организационно-правовую форму некоммерческого юридического лица от потребительского кооператива, участники которого объединяются на добровольных началах.

Отличительными чертами товарищества собственников также являются:

- 1) при принятии решения на общем собрании количество голосов у участника товарищества собственников определяется объемом доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения;
- 2) отсутствуют паевые отношения, поскольку участники товарищества собственников обладают не только правом собственности на свое жилое помещение, но и на общее имущество [4, с. 79];
- 3) неограниченность срока функционирования товарищества собственников;
- 4) законодательно установленные требования к кандидату в председатели товарищества собственников — наличие высшего либо среднего специального образования (технического, экономического, юридического); наличие не менее трех лет опыта работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства; наличие документа, удостоверяющего освоение программы курсов по управлению общим имуществом кондоминиума [3, ст. 31].

Членство в товариществе собственников может быть прекращено по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 33 Закона «О совместном домовладении»:

- 1) прекращение права собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на объект недвижимости;
- 2) смерть члена товарищества собственников — физического лица;
- 3) ликвидация либо реорганизация члена товарищества собственников — юридического лица [4, ч. 3 ст. 33].

Перечень оснований для прекращения членства в товариществе собственников является закрытым.

Товарищество собственников характеризуется всеми признаками юридического лица:

1. Организационное единство. Как уже отмечалось, система органов управления товариществом собственников имеет двухзвенную структуру:

общее собрание членов товарищества собственников и правление товарищества собственников, в состав которого входит председатель правления и члены правления. Кроме того, для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников может избираться ревизор либо ревизионная комиссия.

2. Имущественная обособленность. Имущество товарищества собственников обособлено от имущества членов товарищества собственников, что находит отражение, например, в самостоятельном банковском счете, на который перечисляются взносы членов товарищества и иные средства, полученные товариществом (государственные социальные гарантии; средства, от предоставления жилищно-коммунальных услуг и т. д.).

3. Имущественная ответственность: члены товарищества собственников не отвечают по обязательствам товарищества, а товарищество собственников не отвечает своим имуществом по обязательствам членов товарищества. В случае возникновения долгов у товарищества собственников они погашаются из средств фонда товарищества, а при их недостаточности — посредством дополнительных взносов членов товарищества собственников, размер которых определяется общим собранием. При этом неиспользование участниками кондоминиума принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения не освобождает их от участия в расходах по эксплуатации данного имущества [5, ст. 147]. Более того, при наличии у участника товарищества собственников задолженности по уплате взносов данные средства взыскиваются в бесспорном порядке.

4. Способность выступать от своего имени в гражданском обороте. Нормативно установлено требование к наименованию товарищества собственников — обязательное указание на организационно-правовую форму. Кроме того, являясь некоммерческим юридическим лицом, товарищество собственников не преследует цели получения прибыли, однако может осуществлять хозяйственную деятельность и получать прибыль, например, от сдачи в аренду части общего имущества. Полученные средства направляются на достижение целей деятельности товарищества собственников:

- обслуживание и благоустройство придомовой территории, например, ее озеленение, обустройство детской игровой площадки, установку системы видеонаблюдения и т. д.;

- обслуживание инженерных коммуникаций и общего имущества членов товарищества собственников (крыши, электрическое оборудование, ограждающие конструкции, групповые приборы учета тепло- и электроэнергии, воды и др.).

Таким образом, товарищество собственников — некоммерческое юридическое лицо, объединяющее участников совместного домовладения с целью управления, сохранения и содержания общего имущества. В качестве членов товарищества собственников могут выступать физические и (или) юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений, а также лица, у которых данное имущество находится в хозяйственном ведении либо оперативном управлении.

---

1. О Государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 28 янв. 2021 г. № 51 : в ред. от 05.12.2024 г. № 908. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г. № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 17.02.2025 г. № 62-3. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

3. О совместном домовладении [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 8 янв. 1998 г. № 135-3 : в ред. от 04.01.2021 г. № 78-3. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)

4. Тимофеева Е. А. Теоретико-правовые взгляды на понятие совместного домовладения через образование товариществ собственников жилья // Юстиция Беларуси. 2020. № 3. С. 77–80. [Вернуться к статье](#)

5. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г. № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 08.07.2024 г. № 26-3. Доступ из информ.-поисковой системы «ЭТАЛОН». [Вернуться к статье](#)