

МИНСКИЙ ОБЛСПОЛКОМ
МИНСКИЙ РАЙОННЫЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Регистрационный номер 092/152/236
06.12.2019 Кривошапкин
Кривошапкин
Фамилия, инициалы

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
владельцев жилищных облигаций
(протокол № 04/11 от 04.11.2019)

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«Квартал ПИРС-2»**

**СТАТУТ
ТАВАРЫІСТВА ўЛАСНІКАў
«Квартал ПІРС-2»**

Минский район, аг. Ратомка
2019 год

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников «Квартал ПИРС-2» (далее — Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь по инициативе ООО «Алмари», являющегося застройщиком по строительству объекта: «Строительство жилого комплекса с объектами инфраструктуры по адресу: Минский район, Ждановичский с/с, район аг. Ратомка», в состав которого входят следующие многоквартирные жилые дома:

- 1) 18-я очередь строительства. Жилой дом 1.3 по ГП;
- 2) 22-я очередь строительства. Жилой дом 1.1 по ГП;
- 3) 17-я очередь строительства. Жилой дом 1.4 по ГП;
- 4) 23-я очередь строительства. Жилой дом 1.2 по ГП;
- 5) 19-я очередь строительства. Жилой дом 2.1 по ГП;
- 6) 24-я очередь строительства. Жилой дом 2.2 по ГП;
- 7) 25-я очередь строительства. Жилой дом 2.3 по ГП.

1.2. Учредителями Товарищества являются инвесторы, заключившие с застройщиком договоры купли-продажи жилищных облигаций и соглашения о передаче жилого помещения в собственность покупателю в обмен на эквивалентное количество приобретенных облигаций, а также сам застройщик, выступающий в качестве инвестора по квартирам в составе Комплекса, по которым указанные договоры не заключались.

1.3. Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, другими нормативными правовыми актами и Уставом Товарищества (далее — Устав).

1.4. Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

Товарищество является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет (счета), может иметь печать со своим наименованием, штампы и бланки со своим наименованием и реквизитами.

1.5. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников «Квартал ПИРС-2».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТС «Квартал ПИРС-2».

Полное наименование Товарищества на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў «Квартал ПИРС-2».

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке: ТУ «Квартал ПИРС-2».

1.6. Местонахождение Товарищества: **223015, Минская обл., Минский р-н, аг. Ратомка, ул. Морской Риф, д. 3, помещение № 6.**

1.7. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество создано в целях эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта) и сохранности (далее, если не будет указано иное – эксплуатации и сохранности):

- комплексного общего имущества (т.е. имущества, предназначенного для совместного использования всеми собственниками жилых и (или) нежилых помещений в составе Комплекса) – (далее - **Комплексное имущество**);

- общего имущества отдельного жилого дома (т.е. имущества, предназначенного для совместного использования только собственниками жилых и нежилых помещений отдельно стоящего жилого дома в составе Комплекса) – (далее – **Домовое имущество**).

2.2. **К Комплексному имуществу относится** придомовая территория жилых домов № 1.1-1.4, 2.1-2.3 по генплану, входящих в состав Комплекса, элементы озеленения, благоустройства

и малые архитектурные формы, детские игровые комплексы и иное имущество, расположенные на придомовой территории, опоры уличного освещения, расположенные на территории, прилегающей к жилым домам, видеонаблюдение, инженерные коммуникации и иное имущество, доступ к которому есть у всех собственников жилых и (или) нежилых помещений в составе Комплекса.

2.3. **К Домовому имуществу относится** имущество, расположенное внутри отдельно стоящего жилого дома в составе Комплекса и (или) на его фасаде (крыши) и предназначенное для использования собственниками жилых и (или) нежилых помещений отдельного жилого дома (вспомогательные помещения жилого дома, коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование отдельного жилого дома, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии).

2.4. Товарищество вправе достигать иные цели, не противоречащие законодательству.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. осуществлять деятельность, соответствующую целям создания Товарищества;

3.1.2. получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством;

3.1.3. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

3.1.4. владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом Товарищества исходя из целей создания Товарищества;

3.1.5. осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

3.1.6. устанавливать в установленном порядке размеры взносов и размеры обязательных платежей;

3.1.7. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

Требование Товарищества к члену Товарищества о возмещении убытков предъявляется в письменном виде. Указанное письменное требование должно содержать обоснование причинения убытков и их расчет. Убытки подлежат возмещению членом Товарищества, причинившим их, в течение срока, указанного в письменном требовании;

3.1.8. получать кредиты банков;

3.1.9. обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права Товарищества и (или) его членов;

3.1.10. размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;

3.1.11. размещать денежные средства, полученные от внесения вступительных и/или целевых взносов во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим использованием указанных средств и процентов от их размещения на нужды Товарищества на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

3.1.12. вступать в ассоциации (союзы) организаций собственников и выходить из них;

3.1.13. совершать иные действия, отвечающие целям деятельности Товарищества и не противоречащие законодательству;

3.1.14. самостоятельно заключать договоры на оказание услуг по размещению рекламных материалов, вывесок и (или) иного оборудования в местах общего пользования с взиманием платы в размере не менее 2 (две) базовые величины в месяц и без вынесения данного вопроса на голосование общего собрания членов Товарищества;

3.1.15. требовать от Обслуживающей организации (организации, осуществляющей бухгалтерский учет Товарищества) предоставления доступа к бухгалтерской базе, первичной учетной информации и финансовой отчетности Товарищества.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Товарищество обязано обеспечивать:

4.1.1. организацию обслуживания и сохранности Комплексного и Домового общего имущества совместного домовладения после ввода жилых домов в эксплуатацию, а также придомовой территории и (или) территории, прилегающей к жилым домам;

4.1.2. соблюдение технических норм и требований по содержанию и эксплуатации общего имущества совместного домовладения;

4.1.3. соблюдение интересов членов Товарищества при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Комплексным и Домовым имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами Товарищества расходов на содержание и текущий ремонт Комплексного и Домового имущества;

4.1.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт Комплексного и Домового общего имущества;

4.1.5. соблюдение требований актов законодательства, Устава, а также решений высшего органа управления Товариществом;

4.1.6. заключение с членами Товарищества договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, а также применение при осуществлении расчетов за жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством и (или) решениями высшего органа управления Товариществом;

4.1.7. предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги.

Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, Товариществом могут привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги;

4.1.8. эксплуатацию Комплексного и Домового имущества в соответствии с его целевым назначением. Иное использование, установление (изменение) порядка пользования имуществом членами Товарищества, в том числе заключение договоров с третьими лицами о владении и пользовании им осуществлять на основании решения общего собрания членов Товарищества;

4.1.9. заключение договоров на поставку в жилые дома, входящие в состав Комплекса, основных жилищно-коммунальных услуг с организациями, оказывающими данные услуги, а также дополнительных жилищно-коммунальных и иных услуг. Товарищество обязано обеспечить заключение договора энергоснабжения придомовой территории или территории, прилегающей к жилым домам, с энергоснабжающей организацией. До заключения прямых договоров с поставщиками основных жилищно-коммунальных услуг (при подписании актов приемки-передачи жилых домов) заключить договор на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п. (возмещение затрат по поставке указанных ресурсов) с застройщиком; своевременно оплачивать застройщику стоимость потребленных ресурсов;

4.1.10. соблюдение интересов его членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Комплексным и Домовым общим имуществом.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества являются участники совместного домовладения, (граждане и организации), которые оформили на себя право собственности на принадлежащие им жилые и (или) нежилые помещения в составе Комплекса.

5.2. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на Комплексное имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений Комплекса всех участников совместного домовладения.

5.3. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на Домовое имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома участников совместного домовладения этого жилого дома.

5.4. Каждый участник совместного домовладения в отношении Комплексного имущества обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве общей собственности на Комплексное имущество, соответственно в отношении Домового имущества - пропорционально размеру его доли в праве общей собственности на Домовое имущество.

5.5. При приобретении в собственность жилого или нежилого помещения в составе Комплекса новый собственник приобретенного помещения становится членом Товарищества с момента возникновения его права собственности на это помещение.

5.6. Права и обязанности членов Товарищества определяются Жилищным Кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства и настоящим Уставом.

6. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА

6.1. Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

6.1.1. прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

6.1.2. уход из жизни гражданина — члена Товарищества;

6.1.3. ликвидация юридического лица — члена Товарищества;

6.1.4. иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Члены Товарищества имеют право:

7.1.1. участвовать в деятельности Товарищества, избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

При наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, образовавшейся в связи с неоплатой услуг в течение 2 (двух) и более месяцев, и (или) при неуплате взносов и платежей, установленных настоящим Уставом и (или) решениями общего собрания членов и иных органов управления, член Товарищества не может быть избран в органы управления Товарищества в течение 3 (трех) лет с даты образования задолженности вне зависимости от даты её погашения;

7.1.2. передавать право участия в общем собрании членов Товарищества представителю в соответствии с законодательными актами;

7.1.3. предоставлять право владения и пользования находящимися в собственности жилым и (или) нежилым помещениями в жилом доме членам своей семьи, иным лицам в соответствии с законодательством;

7.1.4. определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

7.1.5. вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества предложения об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц, заявления, жалобы;

7.1.6. получать от Председателя правления (далее – Председатель) информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, а также получать информацию об иной деятельности Товарищества, Правления

Товарищества и его Председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке и на условиях, установленных настоящим уставом;

7.1.7. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;

7.1.8. подавать в высший орган управления Товарищества Общее собрание жалобы на решения и действия (бездействие) членов органов управления и контроля Товарищества, а также направлять в Правление обращения по вопросам деятельности Товарищества;

7.1.9. инициировать проведение внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом, в том числе с целью досрочного и/или очередного прекращения полномочий (переизбрания) органов управления и контроля Товарищества;

7.1.10. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Членство в Товариществе не ограничивает права собственника объекта недвижимого имущества по распоряжению принадлежащим ему имуществом в соответствии с законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Члены Товарищества обязаны:

8.1.1. соблюдать устав Товарищества, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

8.1.2. пользоваться Комплексным и Домовым имуществом по целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов Товарищества;

8.1.3. своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством, Уставом и (или) решениями органов управления Товарищества;

8.1.4. исполнять обязательства по отношению к Товариществу в соответствии с Уставом;

8.1.5. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

8.1.6. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества или его членам;

8.1.7. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом;

8.1.8. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества предоставить в Товарищество документы, подтверждающие право собственности на жилое и (или) нежилое помещение, иное имущество;

8.1.9. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в Товарищество контактные телефоны, в том числе абонентский номер оператора мобильной связи, адрес электронной почты, номер телефона в мессенджере «Viber», почтовый адрес (в случае, если почтовый адрес, по которому проживает член Товарищества, отличается от адреса приобретенного помещения). При изменении любого из перечисленных реквизитов член Товарищества обязан немедленно уведомить об этом председателя правления Товарищества;

8.1.10. до государственной регистрации возникновения права собственности на помещение, иное имущество заключить с Товариществом договор на оказание услуг по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, иного общего имущества; на оказание услуг по техническому обслуживанию лифта, на оказание услуг по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами; договор на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг (установка и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств; установка и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения за домом и придомовой территорией; обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание; вывоз крупногабаритных ТБО; техническое обслуживание индивидуальных узлов учёта тепловой

энергии) и иных услуг.

Договоры (договор), перечисленные выше, должны содержать отлагательное условие, согласно которому договоры вступают в силу одновременно с осуществлением государственной регистрации создания жилого (нежилого) помещения, иного имущества и возникновения права собственности на него у члена Товарищества;

8.1.11. возмещать расходы Товарищества, необходимые для поддержания и восстановления санитарного и технического состояния придомовой территории Комплекса, а также необходимые для оплаты электроэнергии, потребляемой при работе оборудования и для освещения придомовой территории и (или) территории, прилегающей к жилым домам;

8.1.12. предоставлять в Товарищество контактные телефоны для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием принадлежащих им жилых и (или) нежилых помещений;

8.1.13. участвовать в управлении Товарищества, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед Товариществом, голосовать на общих собраниях членов Товарищества. В случае, если общее собрание членов, проводимое Товариществом, не состоялось по причине отсутствия кворума, расходы по проведению общего собрания членов Товарищества распределяются между членами Товарищества, не принявшими участие в голосовании, и включаются в извещение о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) в счет на оплату Товарищества отдельной строкой «Возмещение расходов товарищества». Член Товарищества, не принявший участие в голосовании, возмещает Товариществу расходы по проведению общего собрания членов Товарищества в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором Товарищество выставило члену Товариществу сумму, подлежащую возмещению. Распределением расходов осуществляется пропорционально размеру доли в праве общей собственности на имущество;

8.1.14. соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399, иные нормы законодательства Республики Беларусь;

8.1.15. предоставлять доступ работникам, занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, в том числе гарантийным обслуживанием жилищного фонда, в занимаемые членами Товарищества или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному и иному оборудованию для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, выполнения ремонтных работ (при необходимости), снятия показания приборов индивидуального учёта расхода воды, тепловой и электрической энергии, а также для приостановления предоставления члену Товарищества некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты. При этом, результат проведенных проверок (осмотров) на предмет наличия (отсутствия) фактов нарушений санитарно-эпидемиологических и технических требований, а равно результат снятия показаний индивидуальных приборов учёта расхода воды, тепловой и электрической энергии фиксируется соответствующим актом, составленным в одностороннем порядке представителем Товарищества и (или) организацией, осуществляющей эксплуатацию и (или) обслуживание жилищного фонда.

Факт выявленного нарушения санитарно-эпидемиологических и технических требований является основанием для информирования Товариществом соответствующих правоохранительных и иных органов, осуществляющих контроль за соблюдением указанных требований.

За непредоставления членом Товарищества без уважительных причин доступа в помещение и (или) отказ от предоставления доступа член Товарищества уплачивает Товариществу штраф в размере 5 (пяти) базовых величин за каждый факт нарушения данного пункта устава Товарищества;

8.1.16. проводить за свой счет ремонт занимаемого им жилого помещения и оборудования, расположенного в жилом помещении;

8.1.17. исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества.

9. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Сведения о каждом члене Товарищества отражаются в реестре членов Товарищества, который ведется Правлением Товарищества и составляется им в месячный срок со дня государственной регистрации Товарищества по мере оформления права собственности на объекты недвижимого имущества в составе жилых домов Комплекса.

В реестр членов Товарищества включаются следующие сведения:

1. фамилия, собственное имя, отчество (если такое имеется) или наименование (для юридических лиц) члена Товарищества;

2. данные документа, удостоверяющего личность члена Товарищества (серия (при наличии), номер, дата выдачи, наименование государственного органа, его выдавшего, идентификационный номер (при наличии), или данные о государственной регистрации и места нахождения (для юридических лиц) члена Товарищества;

3. наименование, инвентарный номер и общая площадь объекта недвижимого имущества, в т.ч. по СНБ, находящегося в собственности члена Товарищества;

4. документы, удостоверяющие право собственности члена Товарищества на объект недвижимого имущества;

5. размер доли члена Товарищества в праве общей собственности отдельно на Комплексное имущество и отдельно на Домовое имущество.

10. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Имущество Товарищества формируется в соответствии с Уставом за счет вступительных, членских, и целевых взносов, обязательных платежей членов Товарищества, доходов от деятельности Товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.

10.2. Вступительный взнос представляет собой сумму денежных средств, разово вносимую членом Товарищества (при смене собственника на помещение – новым членом Товарищества) на основании извещения Товарищества при вступлении в Товарищество, и предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества.

Размер вступительного взноса составляет сумму равную 10 (десять) базовых величин вне зависимости от количества принадлежащих жилых и (или) нежилых помещений, зарегистрированных на праве собственности.

Вступительный взнос вносится каждым членом Товарищества в полном размере в течение 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение, иное имущество и получения правоустанавливающих документов в территориальной организации по государственной регистрации. При переходе права собственности на жилое и (или) нежилое помещение от члена Товарищества к близким родственникам вступительный взнос повторно не уплачивается. Под близкими родственниками для целей настоящего Устава понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки.

10.3. **Членский взнос** представляет собой сумму денежных средств, подлежащую внесению ежемесячно каждым членом Товарищества в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, на цели, связанные с деятельностью Товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов Правления, членов ревизионной комиссии.

Членский взнос, подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен денежной сумме, рассчитанной путем умножения общей площади помещения (-ий), принадлежащего (-их) члену Товарищества, **на сумму равную 0,73 белорусских рублей.**

10.4. Целевой взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества на основании решения Общего Собрания или Домового Собрания отдельного жилого дома для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией Комплексного и Домового общего имущества и управлением им, утвержденных этим органом.

10.5. Размеры, состав и порядок внесения членских, целевых взносов и обязательных платежей устанавливаются (изменяются) решениями высшего органа управления Товарищества - Общим Собранием на нужды Комплексного имущества, а для нужд отдельного жилого дома - Домовым Собранием на этот дом.

10.6. Товарищество в целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды. Порядок образования и расходования средств указанных фондов определяется Общим собранием, если иное не будет определено его решением, на нужды Комплексного имущества или Домовым Собранием на нужды Домового имущества отдельного жилого дома.

10.7. Вступительный, членские и целевые взносы, обязательные платежи уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет Товарищества. В подтверждение перечисления взносов и платежей на текущий (расчетный) банковский счет Товарищества члены Товарищества при необходимости предоставляют Председателю правления Товарищества документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский Товарищества.

10.8. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются Правлением Товарищества, Общим Собранием (Комплексным Собранием уполномоченных) Товарищества, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

10.9. **Обязательный платеж** представляет собой сумму денежных средств, подлежащую оплате ежемесячно каждым членом товарищества собственников не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, размер которого представляет собой сумму следующих ежемесячных платежей:

- платы за услуги по обслуживанию одного лицевого счета члена ТС, указанная в договоре между ТС и соответствующей организацией;

- платы за услуги ЕРИП, указанная в договоре между ТС и соответствующей организацией, которая зависит от суммы подлежащих оплате платежей членом товарищества собственников в пользу товарищества собственников.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

11.1. Органами управления Товарищества в отношении Комплексного имущества являются:

Общее Собрание Товарищества;

Правление Товарищества;

Председатель правления Товарищества.

11.2. Органами управления Товарищества в отношении Домового имущества являются:

Домовые Собрания по каждому жилому дому Комплекса;

Председатель правления Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

12.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание (далее – Общее Собрание) его членов в случае непринятия на общем собрании Товарищества решения об избрании Комплексного Собрания уполномоченных членов Товарищества собственников (Комплексное Собрание уполномоченных).

Каждый член Товарищества на Общем Собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве общей собственности на Комплексное имущество, уполномоченный на Комплексном Собрании уполномоченных членов товарищества

собственников - количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

Член Товарищества вправе принять участие в Общем Собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с законодательством.

Если член Товарищества не может лично присутствовать на Общем Собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору Общего Собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня.

При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором Общего Собрания. Заявления, отражающие мнения членов Товарищества по вопросам повестки дня и полученные до проведения Общего Собрания, учитываются при подсчете кворума, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором Общего Собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

В случае принятия решения на Общем Собрании Товарищества решения об избрании собрания уполномоченных членов Товарищества – такое собрание уполномоченных членов (Комплексное Собрание уполномоченных) на основании Жилищного кодекса Республики Беларусь будет являться высшим органом управления Товарищества. При этом Общее Собрание делегирует свои полномочия Комплексному Собранию уполномоченных, за исключением полномочий по избранию (переизбранию) членов Товарищества в состав Комплексного Собрания уполномоченных.

12.2. Общее Собрание обладает компетенцией, в т.ч. исключительной, и имеет полномочия, определенные законодательством, для Общего собрания, а также настоящим Уставом.

Общее Собрание также имеет право принимать решения по всем вопросам, относящимся к компетенции Правления Товарищества.

12.3. В случае избрания уполномоченных (здесь и далее в данном разделе под уполномоченными понимаются члены Товарищества, входящие в состав Комплексного Собрания уполномоченных) избираются на Общем Собрании при кворуме не менее 1/2 голосов от общего количества членов Товарищества решением – не менее чем 1/2 голосов от их общего количества.

12.4. Выборы членов Товарищества в Комплексное Собрание уполномоченных могут проводиться не реже одного раза в 5 лет. Допускается избрание тех же членов Товарищества в Комплексное Собрание уполномоченных на новый срок. В случае неизбрания Общим собранием нового состава Комплексного Собрания уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год.

По истечении и этого срока при не избрании нового состава Комплексного Собрания уполномоченных высшим органом управления Товарищества является Общее Собрание.

Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов Товарищества, отказа от своих полномочий, ухода из жизни.

12.5. На Комплексном Собрании уполномоченных уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов, представляемых им членов Товарищества.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

12.6. Решение Общего Собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества.

12.8. К исключительной компетенции Общего Собрания относятся:

- внесение изменений и (или) дополнений в Устав;
- определение основных направлений деятельности Товарищества;
- установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

- установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;
- избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
- определение количественного состава Правления Товарищества;
- избрание членов Правления и Председателя правления Товарищества, досрочное и/или очередное прекращение их полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии Товарищества;
- предоставление полномочий председателю Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) членов Товарищества по заключению трудового договора (контракта) с избранным Председателем правления Товарищества;
- утверждение ежегодного отчета о работе Правления Товарищества, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;
- утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;
- утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- решение вопроса о привлечении организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;
- установление размера, состава и порядка внесения обязательных платежей Товарищества, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей;
- изменение размера Комплексного имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки;
- отчуждение или передача Комплексного имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества;
- рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов Правления Товарищества, Председателя правления, членов ревизионной комиссии;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;
- принятие решений о проведении аудита достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- принятие решений о размещении денежных средств Товарищества, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.
- принятие решений о размещении денежных средств, полученных от внесения вступительных и/или целевых взносов во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим использованием указанных средств и процентов от их размещения на нужды Товарищества на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

12.9. Общее Собрание (Комплексное Собрание уполномоченных) созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные заседания Общего Собрания (Комплексное Собрание уполномоченных) проводятся по решению Правления Товарищества, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества (далее, если не установлено иное инициатор Общего Собрания). Такое решение (предложение или письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня Общего Собрания (Комплексное Собрание уполномоченных).

12.10. Правление Товарищества обязано принять решение о созыве внеочередного Общего Собрания в течение 7 дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества.

12.11. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного заседания Общего Собрания (Комплексное Собрание уполномоченных) только в случае, если не соблюден указанный порядок подачи предложения или письменного требования.

12.12. При отказе Правления Товарищества в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы Общего Собрания вправе сами созвать внеочередное заседание Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных). Инициаторы проведения такого Собрания информируют членов Товарищества о принятом ими решении.

При положительном решении Правления Товарищества внеочередное Общее Собрание (Комплексное Собрание уполномоченных) членов Товарищества должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

12.13. Письменные уведомления о проведении Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) должны быть направлены членам Товарищества не позднее 10 дней до даты его проведения.

Уведомления о проведении Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) могут быть направлены одним (или несколькими) из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручены под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в каждом жилом доме; 4) путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый Жилой дом; 5) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения общих собраний в форме электронного голосования; 6) путем направления текстового сообщения о проведении Общего Собрания в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение;

В уведомлении указываются инициатор проведения Общего Собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных).

12.14. В случае отсутствия кворума Правление Товарищества собственников, инициаторы проведения заседания Общего Собрания назначают новую дату, место и время его проведения. Повторное Общее Собрание может быть созвано не позднее тридцати дней с даты с даты принятия соответствующего решения.

12.15. При необходимости решение Общего Собрания может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества бюллетень для голосования единого образца, установленного Правлением Товарищества, вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо может быть направлен одним из следующих способов: 1) путем вбрасывания бюллетеня в почтовый ящик члена Товарищества, расположенный в жилом доме; 2) путем размещения бюллетеня в сети Интернет в специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения общих собраний членов в форме электронного голосования; 3) путем направления бюллетеня (для скачивания) в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение.

12.16. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня Общего Собрания, проводимого в форме письменного опроса;
- формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;
- варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;
- разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

- указание места представления заполненного бюллетеня, даты окончания голосования и даты заседания Правления Товарищества, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

Член Товарищества, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене либо иным способом, предусмотренным решением Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных). Подсчет голосов осуществляется Правлением Товарищества. Члены Правления осуществляют подсчет голосов на своём заседании, которое проводится не ранее чем через 15 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами Правления Товарищества. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

Общие собрания членов Товарищества могут проводиться в форме электронного голосования. Для участия в электронном голосовании каждый член Товарищества обязан пройти авторизацию на специально созданном интернет-ресурсе. Логин и пароль, необходимые для прохождения авторизации, каждому члену Товарищества будут направлены на номер телефона, который член Товарищества сообщит Председателю или укажет в договоре, заключаемом с Товариществом. В таком случае уведомление о проведении Общего Собрания, бюллетень для голосования и иные документы, относящиеся к Общему Собранию, размещаются на указанном интернет-ресурсе.

12.17. Общим Собранием (Комплексным Собранием уполномоченных) избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов Товарищества – секретарь Собрания, который ведет протокол этого собрания. Результаты голосования отражаются в протоколе Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных). Протокол Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных), за исключением протокола, составляемого при проведении Общего Собрания в форме письменного опроса, в течение трех дней после проведения Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) оформляется секретарем.

12.18. Решения Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) доводятся до сведения членов Товарищества, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах Товарищества, в том числе в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества, не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении Общего Собрания в форме письменного опроса - не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Общего Собрания, к компетенции которого относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в соответствии с законодательством, Уставом и решениями высшего органа управления Товарищества (Общего Собрания);

- учет членов Товарищества, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества, в том числе по каждому жилому дому. Учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества осуществляется в целях контроля за соблюдением сметы доходов и расходов и не заменяет бухгалтерского учета указанных объектов;

- назначение путем избрания членами правления Товарищества заместителя Председателя товарищества (заместителей) из числа членов Правления Товарищества, освобождение заместителя (заместителей) Председателя правления Товарищества от занимаемой должности, распределение обязанностей между Председателем Правления Товарищества и его заместителем (заместителями);

- рассмотрение обращений членов и работников Товарищества, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции Общего Собрания Товарищества (Комплексного Собрания уполномоченных);

- организация подготовки, созыва и проведения заседаний высшего органа Общего Собрания Товарищества (Комплексного Собрания уполномоченных), в том числе, внеочередных и повторных;

- подготовка ежегодного отчета о работе Правления Товарищества для представления Общему Собранию Товарищества;

- организация хозяйственной деятельности Товарищества;

- обеспечение сохранности общего имущества совместного домовладения, его содержание и ремонт;

- разработка и утверждение положения о порядке предоставления членам Товарищества информации о деятельности Товарищества и ознакомления с документацией Товарищества;

- другие вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества Уставом и решениями Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных). В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой расходов Товарищества, Правление вправе принять решение об определении порядка и условий использования Товариществом любых полученных им доходов (включая вступительные взносы членов товарищества собственников), в том числе принять решение о совершении Товариществом сделки (сделок), связанной (связанных) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость (сумма) которой (-ых) составляет **до 500 базовых величин нарастающим итогом с начала календарного года**. Размер базовой величины определяется на день принятия правлением Товарищества решения о совершении сделки (-ок). Решение правления является обязательным для председателя правления Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается Общим Собранием из числа членов Товарищества **на срок до 5 лет в количестве не менее 5 (пяти) членов** и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава Правления Товарищества, но не более чем на один год.

Допускается избрание тех же членов Товарищества в состав Правления Товарищества на новый срок.

Членами Правления Товарищества не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии. По вопросам, входящим в его компетенцию, Правление Товарищества проводит заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным, если в его заседании принимает участие более половины членов правления, в том числе Председатель правления Товарищества.

Каждый член Правления при голосовании на заседании правления имеет 1 (один) голос. Решения Правления принимаются простым большинством голосов. В случае равенства голосов членов Правления решение считается не принятым. Подготовку заседания Правления осуществляет Председатель правления Товарищества.

По итогам заседания, не позднее трех дней после его проведения, секретарем, а при его отсутствии Председателем правления Товарищества, составляется протокол заседания Правления с отражением процесса обсуждения вопросов и принятых Правлением Товарищества решений. Протокол подписывается Председателем правления Товарищества и всеми членами Правления, принимавшими участие в заседании.

Протоколы заседаний Правления хранятся в делах Товарищества постоянно.

Решения Правления Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества в течение трех рабочих дней со дня их принятия и являются обязательными для исполнения Председателем правления Товарищества и членами Товарищества. Решения Правления доводятся до сведения членов Товарищества одним из следующих способов: 1) размещаются на информационных стендах Товарищества; 2) размещаются в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества; 3) размещаются в

специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение.

13.3. Правление Товарищества прекращает свои полномочия досрочно в случаях:

- если количество действующих членов Правления составит менее трех (с учетом председателя правления) человек, в том числе по причине:

прекращения членства члена Правления в Товариществе;
самоотвода члена Правления Товарищества, за исключением Председателя правления, принятого по найму;

исключения избранного члена Правления из состава Товарищества;

- избрания нового состава членов Правления, в том числе по причине исключения двух и более избранных членов Правления из состава Правления Товарищества по основаниям, предусмотренным уставом.

Исключение избранного члена Правления осуществляется Общим Собранием (Комплексным Собранием уполномоченных) членов Товарищества при наличии одного из следующих обстоятельств:

- член Правления не участвует в более трех заседаниях Правления без наличия уважительных причин (временная нетрудоспособность, служебная командировка) или без предварительного письменного уведомления о невозможности явки и своей позиции по вопросам, рассматриваемым на заседании правления;

- член правления своими действиями (бездействием) препятствует деятельности Правления, Товарищества;

- достоверно установлен факт несанкционированного (без ведома и согласия Председателя Правления Товарищества либо члена Товарищества) доступа и (или) разглашения членом Правления информации о членах Товарищества и (или) помещениях им принадлежащих, а также условиях приобретения права собственности на эти помещения;

- установлен факт распространения членом Правления информации, порочащей репутацию Товарищества.

13.4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов Правления Товарищества может быть вынесен на обсуждение Общего Собрания по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии Товарищества либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Председатель правления Товарищества вправе:

- осуществлять текущее руководство деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных законодательством, Уставом и трудовым договором (контрактом), а также осуществлять руководство деятельностью Правления Товарищества и Домовыми Собраниями по каждому жилому дому в составе Комплекса;

- организовывать и проводить заседания Правления Товарищества и Домовых Собраний по каждому жилому дому;

- вести учет решений Общего Собрания (Комплексное Собрание уполномоченных), Правления Товарищества в порядке, предусмотренном Общим Собранием (Комплексным Собранием уполномоченных);

- организовывать исполнение решений Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных), Домовых собраний по каждому жилому дому и Правления;

- заключать договоры на поставку в жилые дома основных жилищно-коммунальных услуг (в том числе на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п.) с поставщиками данных услуг (без ограничения размера стоимости совершаемой сделки); до заключения прямых договоров с поставщиками основных жилищно-коммунальных услуг – заключение договора (-ов) на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п. (возмещение затрат по поставке таких услуг, в т.ч. технологических потерь, потерь трансформатора) с застройщиком;

- совершать сделку (сделки), связанную (связанные) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемую (-ые) без ограничения размера ее (их) стоимости;
- совершать сделку (сделки), связанную (-ые) с поставкой в жилые дома коммунальных услуг, заключаемую (-ые) без ограничения размера их стоимости;
- заключать в пределах своей компетенции иные договоры и соглашения от имени Товарищества;
- утверждать должностные (рабочие) инструкции штатных работников Товарищества, утверждать штатное расписание Товарищества после его согласования с Общим Собранием (Комплексным Собранием уполномоченных);
- принимать на работу и увольнять работников Товарищества, применять к ним меры поощрения и взыскания;
- издавать в пределах своей компетенции распоряжения, обязательные для исполнения работниками Товарищества в целях реализации решений Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) и Домовых собраний по каждому жилому дому, а также Правления;
- совершать действия без доверенности от имени Товарищества, представлять его интересы в суде, государственных органах, других организациях, выдавать доверенности на представление интересов Товарищества, подписывать платежные документы, выдавать справки;
- осуществлять расчеты за поставленные энергоресурсы;
- открывать текущие расчетные счета в банках;
- распоряжаться денежными средствами на счетах Товарищества в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим уставом;
- осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством и Уставом.

В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой расходов Товарищества, Председатель правления вправе принять решение об определении порядка и условий использования Товариществом любых полученных им доходов (включая вступительные взносы членов товарищества собственников), в том числе принять решение о совершении Товариществом сделки (сделок), связанной (связанных) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость (сумма) которой (-ых) составляет **до 100 базовых величин нарастающим итогом с начала календарного года**. Размер базовой величины определяется на день принятия председателем правления Товарищества решения о совершении сделки (-ок).

14.2. Председатель правления обязан:

- осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Устава;
- выполнять требования актов законодательства, в том числе местного исполнительного и распорядительного органа, по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию Комплексного и Домового имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;
- обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях в соответствии с решением Общего собрания с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;
- повышать квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном порядке;
- надлежаще управлять Комплексным и Домовым имуществом;
- обеспечить заключение участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми

коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применять при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифы, установленные в соответствии с законодательством;

- предоставлять дополнительные жилищно-коммунальные услуги на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

- надлежаше эксплуатировать Комплексное и Домовое имущество и обслуживать придомовую территорию, в том числе путем заключения на соответствующих договоров;

- принимать меры по устранению повреждений мест общего пользования в результате актов вандального характера, а также по устранять надписи и (или) изображения непристойного характера и проводить места общего пользования в соответствии с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта;

- информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, Общее Собрание о деятельности Товарищества;

- представлять по требованию местных исполнительных и распорядительных органов информацию о деятельности Товарищества, при осуществлении ими контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, Товарищества;

- обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию;

- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

14.3. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов Товарищества или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в Товарищество на срок до 5 лет в соответствии с Уставом товарищества собственников.

14.4. Допускается продление трудового договора (контракта) с Председателем правления Товарищества, если высшим органом управления Товарищества (Общим Собранием) по итогам года данный Председатель будет переизбран в установленном порядке на новый срок.

14.6. В случае принятия на работу Председателя правления Товарищества по трудовому договору (контракту) при создании Товарищества полномочия по подписанию такого трудового договора (контракта) предоставляются председателю общего собрания дольщиков (инвесторов).

15. ДОМОВЫЕ СОБРАНИЯ ПО КАЖДОМУ ЖИЛОМУ ДОМУ КОМПЛЕКСА

15.1. Домовые Собрания по каждому жилому дому (далее – Домовые Собрания) являются самостоятельным органом по управлению Домовым имуществом конкретного жилого дома в составе Комплекса.

15.2. Состав Домового Собрания включают все собственники помещений отдельного жилого дома.

Каждый член Домового собрания обладает на нем количеством голосов на Домовое имущество, пропорциональным доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома участников совместного домовладения этого жилого дома.

15.3. Домовое Собрание является правомочным в случае присутствия на нем членов Товарищества в количестве более 1/2 от общего количества членов Товарищества по каждому жилому дому, обладающих не менее чем 1/2 голосов от их общего количества членов Товарищества по каждому жилому дому, а проводимое в форме письменного опроса - если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более чем 1/2 голосов от их общего количества по каждому жилому дому, обладающих не менее 2/3 голосов всех членов Товарищества по каждому жилому дому. В случае отсутствия кворума, инициаторы

проведения Домового Собрании по каждому жилому дому назначают новую дату, место и время его проведения.

Домовое Собрание может быть созвано не позднее 30 дней с даты несостоявшегося собрания.

15.4. Домовое Собрание принимает решения, если за них проголосовали члены Товарищества, в количестве более 1/2 от общего количества членов Товарищества по каждому жилому дому, обладающих не менее чем 1/2 голосов от их общего количества членов Товарищества по каждому жилому дому, принявших участие в голосовании, в том числе проведенном в форме письменного опроса.

15.5. В компетенцию Домового Собрания по каждому жилому дому входит:

- управление, , Домовым имуществом;
- установление размера обязательных платежей и взносов собственников жилого дома;
- рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) Председателя Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) в части отношений по управлению Домовым имуществом;
- принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности, осуществляемой по отдельному жилому дому;
- иные вопросы по деятельности Товарищества в отношении Домового имущества, решения по которым не принимаются квалифицированным большинством голосов Общего Собрания.

15.6. Домовое Собрание по каждому жилому дому созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Внеочередные Домовые Собрания могут проводиться по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или собственников отдельного жилого дома, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества по дому. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня Домового Собрания.

15.7. Правление Товарищества обязано принять решение о созыве внеочередного Домового Собрания по каждому жилому дому в течение 7 дней с даты получения предложения от указанных инициаторов.

15.8. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного Домового Собрания отдельного жилого дома только в случае, если не соблюден указанный порядок подачи предложения или требования.

15.9. При отказе Правления Товарищества в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого Домового Собрания вправе сами созвать внеочередное Собрание.

15.10. При положительном решении Правления Товарищества внеочередное Домовое Собрание должно быть созвано не позднее 30 дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

15.11. Письменные уведомления о проведении Домового собрания должны быть направлены членам Товарищества не позднее 10 дней до даты его проведения.

Уведомления о проведении Домового собрания могут быть направлены одним из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручены под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в каждом жилом доме; 4) путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый Жилой дом; 5) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения общих собраний членов в форме электронного голосования; 6) путем направления текстового сообщения о проведении Общего Собрания в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение;

В уведомлении указываются инициатор проведения Домового собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением Домового собрания. 15.12. При необходимости решение Домового собрания может приниматься

путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества бюллетень для голосования единого образца, установленного Правлением Товарищества, вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо может быть направлен одним из следующих способов:.

1) путем вбрасывания бюллетеня в почтовый ящик члена Товарищества, расположенный в жилом доме; 2) путем размещения бюллетеня в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества; 3) путем размещения бюллетеня в сети Интернет в специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения собраний членов в форме электронного голосования;.

15.13. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня Домового собрания, проводимого в форме письменного опроса;
- формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;
- варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;
- разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;
- указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания Правления Товарищества, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

Член Товарищества, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене либо иным способом, предусмотренным решением Домового собрания. Подсчет голосов осуществляется Правлением.

Члены Правления осуществляют подсчет голосов на своём заседании, которое проводится не ранее чем через 15 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами Правления Товарищества. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

15.14. Домовые собрания членов Товарищества могут проводиться в форме электронного голосования. Для участия в электронном голосовании каждый член Товарищества обязан пройти авторизацию на специально созданном интернет-ресурсе. Логин и пароль, необходимые для прохождения авторизации, каждому члену Товарищества будут направлены на номер телефона, который член Товарищества сообщит Председателю или укажет в договоре, заключаемом с Товариществом. В таком случае уведомление о проведении Домового собрания, бюллетень для голосования и иные документы, относящиеся к Домовому собранию, размещаются на указанном интернет-ресурсе.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

16.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, Общего Собрания и Домовых собраний, Правления, Председателя правления Товарищества избирается ревизионная комиссия из числа членов Товарищества.

Товарищество вправе проводить также и аудит своей финансово-хозяйственной деятельности и достоверности бухгалтерской отчетности.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается на 3 (три) года в составе не менее 3 (трех) человек.

В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут быть избраны члены Товарищества, входящие в органы управления Товарищества, а также их близкие родственники и свойственники, также уполномоченные. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя.

16.3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии Товарищества может быть вынесен на обсуждение Общего Собрания и (или) Домовых Собраний, а также по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества по отдельному жилому дому, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

16.4. Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна Общему Собранию (Комплексному Собранию уполномоченных) и Домовым собраниям.

16.5. В случае прекращения членства в Товариществе, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии Товарищества может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии.

16.6. Ревизионная комиссия Товарищества:

- отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности Председателем правления Товарищества, Правлением Товарищества, членами Товарищества в процессе его деятельности, а также надлежащего ведения бухгалтерского и финансового учета товарищества собственников Обслуживающей организацией;

- проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

- дает заключения Общему и Домовым собраниям по отчетам Правления и Председателя правления Товарищества;

- отчитывается перед Общим и Домовым собраниями о своей деятельности.

16.7. Без заключения ревизионной комиссии Товарищества или аудиторского заключения Общее Собрание (Комплексное Собрание уполномоченных) и Домовые собрания не вправе утверждать ежегодный отчет о работе Правления, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества.

16.8. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в бухгалтерском учете и отчетности товарищества собственников, ведение которых осуществляет Обслуживающая организация и (или) финансовых нарушений со стороны Правления и (или) Председателя правления Товарищества ревизионная комиссия в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) и (или) Домовых собраний.

17. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВОМ И ЕГО ЧЛЕНАМИ, ДРУГИМИ ГРАЖДАНАМИ, ОРГАНИЗАЦИЯМИ

17.1. Член Товарищества вправе подать в Общее и (или) Домовые собрания жалобу на решения и действия (бездействие) членов Правления и Председателя правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению на ближайшем заседании этого органа.

17.2. В случае несогласия с решением, вынесенным Общим и (или) Домовым собранием по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением — в суд.

17.3. Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества и его членов (кроме указанных в п. 1 настоящего раздела), член Товарищества вправе подавать в Правление Товарищества, которое обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем своем заседании.

В случае несогласия с решением, вынесенным Правлением Товарищества по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение в Общее и (или) Домовые собрания.

В судебном порядке подлежат разрешению:

- споры о взыскании Товариществом с члена Товарищества задолженности по оплате вступительного, членских, целевых взносов и иных обязательных платежей, а также сумм неустоек по ним. При этом досудебный порядок урегулирования разногласий является обязательным;

- споры между Товариществом, организациями и гражданами, не являющимися членами Товарищества.

18. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1 Хозяйственные операции, совершаемые в отношении Комплексного имущества и Домового имущества, а также деятельности органов управления Товарищества, отражаются в бухгалтерском учете отдельно. Средства по данным операциям учитываются отдельно и используются по целевому назначению.

18.2. На первом учредительном собрании участников совместного домовладения (в том числе, инвесторов, т.е. кандидатов в правообладатели на жилые (нежилые) помещения в составе Комплекса), каждый из них в отношении претендуемого в собственность помещения обладает 1 голосом.

Кворумом для первого учредительного общего собрания инвесторов считается присутствие на нем участников совместного домовладения (инвесторов) в количестве более чем 2/3 от общего количества инвесторов жилых домов, входящих в состав Комплекса, обладающих не менее чем 2/3 голосов всех инвесторов

Решение о создании товарищества собственников на таком собрании считается принятым, если за него проголосовало более 2/3 участников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем 2/3 голосов участников, принявших участие в голосовании. Решения по иным вопросам, вынесенным на данное собрание, считаются принятыми, если за них проголосовало простое большинство инвесторов от присутствующих инвесторов.

18.3. Члены Товарищества обязаны вносить в полном объеме взносы и обязательные и иные платежи, предусмотренные решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества в срок, установленный указанными решениями.

За просрочку внесения членами Товарищества указанных платежей (взносов), а также за просрочку уплаты сумм (платежей), взимается пеня в размере 0,2 процента от неуплаченной в установленный срок суммы этих платежей (взносов) за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не предусмотрен действующим законодательством.

Начисление и взимание пени за просрочку внесения членами Товарищества взносов, предусмотренных решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества, производятся Товариществом при формировании извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг.

19. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Контроль за созданием и деятельностью Товарищества осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

19.2. Местный исполнительный и распорядительный орган:
осуществляет координацию деятельности Товарищества и контроль за ней;
принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества;
согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность Председателя Правления Товарищества;

вносит на рассмотрение Общего Собрания кандидатуру на должность Председателя Правления Товарищества в случае отсутствия у Товарищества кандидатуры для ее избрания;

вносит предложение о проведении внеочередного Общего Собрания членов Товарищества (Комплексное Собрание уполномоченных), в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества; назначает уполномоченное лицо в случаях и порядке, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь:

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

19.3. Местный исполнительный и распорядительный орган содействует повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

20. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ И ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ЕГО ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

20.1 Товарищество предоставляет своим членам информацию о деятельности Товарищества на ежегодном общем собрании членов Товарищества, а также предоставляет возможность ознакомления с данными бухгалтерского учёта и отчетности и другой документацией по письменному запросу члена Товарищества, адресованному Товариществу.

20.2. Член Товарищества, желающий ознакомиться с документами Товарищества, направляет соответствующий письменный запрос на имя председателя Товарищества с указанием перечня документов для ознакомления.

20.3. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией предоставляется члену Товарищества в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения его запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документами, Товарищество в течение 15 (пятнадцати) дней направляет члену сообщение с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности, другой документацией предоставляется исключительно по месту нахождения Товарищества.

21. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

- Общего Собрания Товарищества при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

- суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

- собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

21.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

21.3. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов Товарищества имущество распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.