

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания инвесторов
(протокол № ____ от _____ 2021)

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«Центральный парк-Паркинг-4»

СТАТУТ
ТАВАРЫСТВА ЎЛАСНІКАЎ
«Цэнтральны парк-Паркінг-4»

Минский район, д. Копище
2021 год

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Товарищество собственников «Центральный парк-Паркинг-4» (далее – Товарищество) нежилого капитального строения, расположенного по адресу: Минский район, д. Копище, ул. Авиационная, 43, создано на базе объекта: «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон № 7. 25 очередь строительства. Паркинг № 7.25 по г.п.» (далее – Паркинг), в соответствии с Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (далее – Закон), иными актами законодательства и настоящим уставом.

2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников «Центральный парк-Паркинг-4».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТС «Центральный парк-Паркинг-4».

Полное наименование Товарищества на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў «Цэнтральны парк-Паркінг-4».

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке: ТУ «Цэнтральны парк-Паркінг-4».

3. Товарищество является некоммерческой организацией.

Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет расчетный счет и может иметь печать со своим наименованием.

Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

4. Местонахождение Товарищества: Минская обл., Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационной 13, пом. 276, каб. 6.

5. Место хранения документов Товарищества собственников: д. Копище, ул. Авиационной 13, пом. 276, каб. 6.

6. Товариществом является объединение собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в Паркинге, создаваемое в целях управления общим имуществом совместного домовладения (далее, если не определено иное, - общее имущество), направленное на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обслуживания, ремонта, эксплуатации и использования общего имущества, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством и настоящим уставом.

7. Предметом деятельности Товарищества является общее имущество.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8. Товарищество имеет право:

8.1. осуществлять деятельность, соответствующую целям создания Товарищества;

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

8.3. изменять размер общего имущества при наличии соответствующего решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Законом;

8.4. осуществлять управление общим имуществом собственными силами или заключать договоры на оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию Паркинга, техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества, оказание коммунальных и (или) дополнительных услуг с организациями и индивидуальными предпринимателями, предоставляющими такие услуги;

8.5. оказывать иные услуги собственникам;

8.6. устанавливать размеры, состав и порядок внесения всех видов взносов, порядок внесения обязательных платежей;

8.7. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества уплаты взносов, обязательных платежей на содержание, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества (далее – обязательные платежи), а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате невыполнения членами обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов.

Требование Товарищества к члену Товарищества о возмещении убытков и уплате взносов, обязательных платежей предъявляется в письменном виде либо путем направления требования на электронную почту члена Товарищества либо по иным средствам связи. Требование должно содержать обоснование причинения убытков и их расчет. Убытки подлежат возмещению членом Товарищества, причинившим их, в течение срока, указанного в письменном требовании;

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

8.9. привлекать аудиторскую организацию либо аудитора – индивидуального предпринимателя для аудита своей бухгалтерской и (или) финансовой отчетности;

8.10. вступать в ассоциации (союзы) товариществ собственников и выходить из них;

8.11. обращаться с исками в суд от имени членов Товарищества по вопросам сохранности общего имущества, устранения препятствий в пользовании общим имуществом и иными исками в отношении общего имущества;

8.12. пользоваться кредитами банков при условии принятия на общем собрании членов Товарищества соответствующего решения;

8.13. получать в установленном порядке в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

8.14. производить в установленном порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;

8.15. представлять интересы членов Товарищества в отношениях, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством и (или) настоящим уставом;

8.16. выставлять каждому члену счет с указанием суммы взносов, обязательных и иных платежей, предусмотренных уставом и (или) решениями общего собрания членов Товарищества;

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

9. Товарищество обязано обеспечивать:

9.1. управление общим имуществом, а также исполнение обязанностей землепользователя в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;

9.2. сохранность общего имущества, соблюдение обязательных для исполнения требований технических нормативных правовых актов по эксплуатации общего имущества;

9.3. соблюдение интересов членов Товарищества при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами Товарищества расходов на содержание и ремонт недвижимого имущества совместного домовладения;

9.4. расчет и начисление взносов, платы за обязательные платежи по общему имуществу, дополнительные услуги, коммунальные услуги;

9.5. соблюдение требований Закона, иных актов законодательства и настоящего устава.

10. Товарищество не несет ответственности по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

11. Членами Товарищества являются участники совместного домовладения с даты государственной регистрации Товарищества, а также собственники недвижимого имущества совместного домовладения с даты государственной регистрации возникновения права собственности на имущество.

Члены Товарищества пользуются правами и несут обязанности, установленные законодательством и настоящим уставом.

12. Члены Товарищества имеют право:

12.1. участвовать в деятельности Товарищества, избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы Товарищества;

12.2. вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества предложения, заявления, жалобы;

12.3. получать сведения и документы, связанные с деятельностью товарищества собственников по управлению общим имуществом, с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации;

12.4. передавать право участия в общем собрании членов Товарищества собственников своему представителю в соответствии с Законом и иными законодательными актами;

12.5. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

13. Члены Товарищества обязаны:

13.1. соблюдать требования, определенные настоящим уставом, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества, а также решения иных органов управления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества, не противоречащие законодательству;

13.2. соблюдать требования законодательства о совместном домовладении;

13.3. участвовать в управлении Товариществом, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед Товариществом;

13.4. своевременно и в полном объеме уплачивать вступительный, членские и целевые взносы и обязательные платежи, установленные настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.5. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

13.6. проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

13.7. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества;

13.8. предоставить в правление (председателю) Товарищества сведения, подлежащие включению в реестр членов Товарищества, в месячный срок со дня приобретения права собственности на объект недвижимого имущества;

13.9. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества предоставить в Товарищество документы, подтверждающие право собственности на имущество;

13.10. 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;

13.11. после подписания акта приема-передачи объекта недвижимости между застройщиком и будущим собственником и до государственной регистрации

возникновения права собственности на него, в течение 3 календарных дней обратиться в Товарищество и заключить договор на оказание услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию Паркинга и прилегающей к Паркингу территории, обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

В момент подписания указанных договоров член Товарищества обязан предоставить председателю правления Товарищества информацию, указанную в подпункте 13.8 настоящего Устава;

13.12. в течение 7 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи объектов недвижимого имущества, находящихся в Паркинге, между застройщиком и будущим собственником осуществить государственную регистрацию создания такого объекта и возникновения права собственности на него;

13.13. в случае продажи объектов недвижимого имущества, находящихся в Паркинге, сообщить об этом председателю правления Товарищества до момента регистрации перехода права собственности на него к новому собственнику, в т.ч. путем направления текстового сообщения через приложение «Viber» и (или) на электронную почту;

13.14. возмещать расходы Товарищества, необходимые для поддержания и восстановления санитарного и технического состояния Паркинга, включая прилегающую территорию, необходимую для обслуживания Паркинга;

13.15. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, настоящим уставом, решениями общего собрания членов.

14. Товарищество не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность своих членов, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных норм и правил.

15. При приобретении в собственность объект недвижимого имущество (машино-место) новый собственник становится членом Товарищества с момента возникновения у него права собственности.

16. Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

прекращение права собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления его члена на объекты недвижимого имущества, а также закрепление собственником объектов недвижимого имущества за организациями на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

смерть физического лица – члена Товарищества, объявление его умершим;

ликвидация юридического лица – члена Товарищества;

реорганизация юридического лица – члена Товарищества, в результате которой такое лицо прекращает свою деятельность;

отчуждение собственником имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством и уставом.

17. Сведения о каждом члене Товарищества собственников отражаются в реестре членов Товарищества, который ведется правлением (председателем) Товарищества и составляется им в месячный срок со дня государственной регистрации Товарищества.

В реестр членов Товарищества включаются следующие сведения:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование (для юридических лиц) члена Товарищества;

- наименование, инвентарный номер и площадь объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности члена Товарищества, а также дата возникновения права собственности;

- номер мобильного телефона и номера иных мессенджеров для связи с членом Товарищества;

- размер доли члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество.

При изменении каких-либо из сведений, перечисленных в части первой настоящего пункта, член Товарищества обязан немедленно уведомить об этом председателя правления Товарищества.

ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

18. Имущество Товарищества формируется за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества собственников и иных источников, не запрещенных законодательством.

19. Члены Товарищества уплачивают вступительный взнос – сумму денежных средств, вносимых членом Товарищества в связи с приобретением членства в Товариществе и предназначенных для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества.

Размер вступительного взноса составляет сумму равную 5 базовых величин вне зависимости от количества принадлежащих члену Товарищества машино-мест и (или) иных объектов недвижимости, находящихся в Паркинге. Размер базовой величины определяется на дату внесения вступительного взноса членом Товарищества.

Вступительный взнос вносится членом Товарищества в полном размере в течение 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объект недвижимого имущества в Паркинге и получения правоустанавливающих документов в территориальной организации по государственной регистрации. При переходе права собственности на объект недвижимого имущества 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, а также родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги), а также супруг (супруга) детей.

20. Целевой взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества и управлением им.

21. Каждый член Товарищества вносит ежемесячно обязательный платеж в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, на цели, связанные с деятельностью Товарищества, содержание и эксплуатацию Паркинга.

Обязательные платежи распределяются между всеми членами Товарищества пропорционально доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит им на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в Паркинге.

22. Членский взнос – денежные средства, периодически (ежемесячно за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца) вносимые членом Товарищества на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

Членский взнос, подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен _____ белорусских рублей.

23. Взносы и обязательные платежи вносятся членами Товарищества в порядке, установленном Законом, иными актами законодательства и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества.

Взносы и обязательные платежи вносятся путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет Товарищества. В подтверждение внесения взносов и обязательных платежей члены Товарищества при необходимости представляют

председателю правления Товарищества документы, подтверждающие внесение денежных средств.

Разногласия по вопросам внесения взносов и обязательных платежей рассматриваются правлением Товарищества, общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

24. Доходы, полученные Товариществом, не могут распределяться между его членами и используются только на цели деятельности Товарищества.

25. Годовая смета доходов и расходов Товарищества разрабатывается правлением (председателем) Товарищества и утверждается общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества.

В течение года по представлению правления (председателя) общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества может вносить изменения в смету доходов и расходов Товарищества.

В случае отсутствия на проведенном общем собрании, в том числе в форме письменного опроса, кворума или необходимого количества голосов членов Товарищества, или необходимого количества членов Товарищества, необходимых для принятия на общем собрании решения об утверждении сметы доходов и расходов в целях содержания общего имущества и прилегающей территории в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечения непрерывной деятельности Товарищества, органы управления Товарищества (председатель правления и правление) действуют в текущем году (либо до момента утверждения сметы на текущий год) на основании последней утвержденной сметы доходов и расходов с применением ежегодного поправочного повышающего коэффициента 1,3 в части расходов.

В случае, если план финансово-хозяйственной деятельности на текущий год на проведенном общем собрании, в том числе в форме письменного опроса, не был утвержден, Товариществом проводятся все необходимые мероприятия для эксплуатации и содержания общего имущества, включая прилегающую территорию, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

26. Убытки Товарищества возмещаются за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии – за счет реализации имущества Товарищества либо источников, определенных решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества.

27. Товарищество в целях аккумуляирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды.

Порядок образования и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

28. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества;
- правление Товарищества;
- председатель правления Товарищества.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ)

29. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов (далее – общее собрание).

Высшим органом управления Товарищества также является собрание уполномоченных членов Товарищества (далее – собрание уполномоченных) в случае принятия на общем собрании решения о его избрании.

Уполномоченные члены Товарищества (далее – уполномоченные) избираются из числа членов Товарищества на общем собрании, в котором приняли участие не менее половины членов Товарищества от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам Товарищества.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случаях:

прекращения его членства в Товариществе;

отказа от своих полномочий;

Уполномоченные избираются из расчета по одному уполномоченному от каждого пяти членов Товарищества, если иное количество и распределение не будет установлено общим собранием.

30. На учредительном собрании каждый кандидат в правообладатели на объект недвижимого имущества в Паркинге обладает 1 (одним) голосом.

Кворумом для первого учредительного общего собрания инвесторов считается присутствие на нем инвесторов в количестве не менее 2/3 от общего количества инвесторов. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если за него проголосовали не менее двух третей от инвесторов, принявших участие в этом собрании. Решения по иным вопросам на таком собрании считаются принятыми, если за них проголосовало простое большинство инвесторов от присутствующих инвесторов.

31. К компетенции общего собрания относятся:

31.1. утверждение и внесение изменений и (или) дополнений в настоящий устав;

31.2. определение основных направлений деятельности Товарищества;

31.3. установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов, порядка внесения обязательных платежей;

31.4. установление размеров пени за несвоевременное внесение взносов, обязательных платежей;

31.5. избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

31.6. определение количественного состава правления товарищества собственников, ревизионной комиссии товарищества собственников;

31.7. избрание членов правления Товарищества и его председателя, досрочное прекращение их полномочий, за исключением случаев досрочного прекращения трудового договора с председателем по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон, определение лица, уполномоченного от имени Товарищества подписать трудовой договор (контракт) с председателем правления;

31.8. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

31.9. определение размера и порядка выплаты членам правления, ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения, связанного с исполнением ими этих обязанностей;

31.10. утверждение ежегодного отчета о работе правления Товарищества, а также годовой бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Товарищества на основании заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества или аудиторского заключения;

31.11. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, годового плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

31.12. утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

31.13. изменение размера общего имущества или передача общего имущества во владение и (или) пользование одному или нескольким членам Товарищества, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества, а также требований законодательства;

31.14. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

31.15. утверждение правил внутреннего трудового распорядка товарищества собственников, порядка премирования работников товарищества собственников и иных локальных правовых актов;

31.16. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

31.17. принятие решений о проведении аудита бухгалтерской и (или) финансовой отчетности Товарищества.

32. Общее собрание вправе рассматривать иные вопросы, связанные с деятельностью Товарищества и управлением общим имуществом, а также вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

33. К компетенции собрания уполномоченных относятся:

33.1. определение основных направлений деятельности товарищества собственников;

33.2. установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов, порядка внесения обязательных платежей;

33.3. установление размеров пени за несвоевременное внесение взносов, обязательных платежей;

33.4. определение количественного состава правления товарищества собственников, ревизионной комиссии товарищества собственников;

33.5. избрание членов правления товарищества собственников и его председателя, досрочное прекращение их полномочий, за исключением случаев досрочного прекращения трудового договора с председателем по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон;

33.6. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

33.7. определение размера и порядка выплаты членам правления, ревизионной комиссии (ревизору) товарищества собственников в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения, связанного с исполнением ими этих обязанностей;

33.8. предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по заключению трудового договора с избранным председателем;

33.9. утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

33.10. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;

33.11. утверждение правил внутреннего трудового распорядка товарищества собственников, порядка премирования работников товарищества собственников и иных локальных правовых актов;

33.12. принятие решений о проведении аудита бухгалтерской и (или) финансовой отчетности товарищества собственников.

Решения по вопросам, отнесенным частью первой настоящего пункта к компетенции собрания уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов членов Товарищества, за них проголосовали уполномоченные,

обладающие не менее чем половиной голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

34. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество.

Расчет долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество и определение количества приходящихся на них голосов членов Товарищества осуществляются правлением (председателем) Товарищества при формировании реестра членов Товарищества в месячный срок со дня государственной регистрации Товарищества.

Информация с указанием размера долей собственников объектов недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов размещается в помещении Товарищества.

Уполномоченный на собрании уполномоченных членов Товарищества обладает количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов Товарищества.

Если член Товарищества не может лично присутствовать на общем собрании (собрании уполномоченных), он вправе проголосовать досрочно путем подачи заявления в правление Товарищества, а в случае, предусмотренном пунктом 39 настоящего устава, - инициатору созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных).

35. Общее собрание (собрание уполномоченных) созывается правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год до 31 марта.

Внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано по решению его правления, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов Товарищества, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных).

36. Правление Товарищества обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) в течение семи календарных дней с даты получения письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества или членов Товарищества.

37. При положительном решении правления Товарищества внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) должно быть созвано не позднее одного месяца с даты получения письменного требования, указанного в пункте 35 настоящего устава.

38. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) только в случае, если не соблюден порядок подачи письменного требования, указанного в пункте 35 настоящего устава.

39. При отказе правления Товарищества в удовлетворении письменного требования либо непринятии им решения о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) или если такое собрание не было созвано в установленные в пункте 37 настоящего устава сроки, ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества либо члены Товарищества вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных).

40. Протокол внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) в случае, предусмотренном пунктом 39 настоящего устава, оформляется секретарем собрания в течение трех рабочих дней после проведения собрания и подписывается лицом, инициировавшим его проведение, и секретарем собрания.

41. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) должны быть направлены председателем (правлением) Товарищества членам Товарищества не позднее 10 дней до даты его проведения.

Уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) 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 (уполномоченных), расположенные в жилом доме, в котором проживает член Товарищества; 4) путем размещения уведомлений на доске для объявлений, расположенной в Паркинге; 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 (собрания уполномоченных) в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или «Telegram» или через иное аналогичное приложение; 7) путем размещения уведомления в мобильном приложении «А-100 Комфорт».

В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания.

42. Общее собрание членов Товарищества, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации, ликвидации Товарищества, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам Товарищества.

Решение по вопросам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, считается принятым, если на правомочном общем собрании членов Товарищества за него проголосовали не менее двух третей членов Товарищества от общего количества членов Товарищества, принявших участие в этом собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам Товарищества, принявшим участие в общем собрании членов Товарищества.

Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам изменения размера общего имущества, передачи общего имущества во владение и (или) пользование одному или нескольким членам Товарищества, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества, принимается единогласно всеми членами Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества по иным вопросам является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие в совокупности более чем половиной голосов от общего количества голосов, принадлежащих членам Товарищества. Решения общего собрания членов Товарищества по таким вопросам считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов Товарищества за них проголосовали не менее половины членов Товарищества, принявших участие в общем собрании членов Товарищества, обладающих более чем половиной голосов членов Товарищества, принявших участие в этом собрании.

43. Общим собранием (собранием уполномоченных) избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов Товарищества (уполномоченных) – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

Протокол общего собрания (собрания уполномоченных), в том числе проводимого путем письменного опроса, должен содержать следующие обязательные сведения:

место и время проведения общего собрания;

вопросы, включенные в повестку дня, и принятые по ним решения с указанием результатов голосования;

количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

44. Решение общего собрания (собрания уполномоченных), принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе членов Товарищества, не принявших участия в голосовании либо голосовавших против, либо воздержавшихся от голосования.

45. При необходимости общее собрание может проводиться в форме письменного опроса, в том числе путем электронного голосования. При этом каждому члену Товарищества направляется бюллетень для голосования.

Бюллетень для голосования может быть направлен одним из следующих способов: 1) путем вбрасывания бюллетеня в почтовый ящик члена Товарищества, расположенный в жилом доме, в котором проживает член Товарищества; 2) путем размещения бюллетеня (для скачивания) в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества; 3) путем направления бюллетеня (для скачивания) в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение; 4) путем направления бюллетеня заказным письмом с обратным уведомлением; 5) путем получения бюллетеня членом Товарищества нарочным под подпись.

Член Товарищества, получивший бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене.

При проведении общего собрания в форме письменного опроса путем электронного голосования каждый член Товарищества для участия в электронном голосовании обязан пройти авторизацию на специально созданном интернет-ресурсе. Логин и пароль, необходимые для прохождения авторизации, каждому члену Товарищества направляются на номер телефона, который член Товарищества сообщит председателю правления 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.

Члены правления Товарищества на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать календарных дней после даты окончания голосования, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса.

Протокол об итогах письменного опроса подписывается председателем (в случае его присутствия на заседании) и членами правления Товарищества, присутствовавшими на заседании.

46. Результаты голосования общего собрания (собрания уполномоченных), за исключением голосования, проведенного путем письменного опроса, отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных), который в течение трех рабочих дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) оформляется секретарем собрания и подписывается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) и секретарем собрания.

47. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения выписки из протокола общего собрания (собрания уполномоченных) на информационных стендах, расположенных в Паркинге, либо в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества, в мобильном приложении «А-100 Комфорт», не позднее пяти рабочих дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных), а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

48. Протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) хранятся постоянно. Бюллетени хранятся в течение пяти лет со дня проведения общего собрания (собрания уполномоченных).

ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

49. Управление деятельностью Товарищества в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) осуществляет правление Товарищества.

Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию.

50. Члены правления Товарищества избираются общим собранием (собранием уполномоченных) из их числа в количестве не менее 3 человек на срок, не превышающий пяти лет, и сохраняют свои полномочия до избрания нового состава правления Товарищества, но не более чем на один год после истечения срока полномочий правления Товарищества.

Членами правления Товарищества не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

Член правления не может передавать свои полномочия другому лицу.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления Товарищества может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию уполномоченных, других членов Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

51. Заседания правления Товарищества проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление Товарищества созывается председателем правления, а в случае его отсутствия – членом правления, временно заменяющим председателя правления.

Заседание правления Товарищества является правомочным (имеет кворум), если на нем присутствуют не менее двух третей от общего количества членов правления Товарищества.

Решение правления Товарищества считается принятым, если за него проголосовали не менее двух третей от общего количества членов правления Товарищества, присутствовавших на заседании.

Протокол заседания правления Товарищества оформляется не позднее трех рабочих дней после его проведения и подписывается его председателем (в случае его присутствия на заседании) и членами правления товарищества собственников, присутствовавшими на заседании.

52. К компетенции правления Товарищества относятся:

52.1. осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных), организация ведения бухгалтерского учета;

52.2. учет членов Товарищества, в том числе ведение реестра его членов, а также обеспечение учета имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества;

52.3. рассмотрение обращений членов и работников Товарищества, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных);

52.4. созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных), организация их подготовки и проведения;

52.5. подготовка ежегодного отчета о работе правления Товарищества для представления общему собранию;

52.6. организация финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

52.7. осуществление контроля за своевременной уплатой членами Товарищества установленных настоящим уставом, решениями общего собрания и законодательством обязательных платежей и взносов, перечислением денежных средств по договорам Товарищества, в том числе за предоставленные коммунальные услуги;

52.8. обеспечение сохранности общего имущества, его содержание и ремонт, выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных);

52.9. в случае, если необходимо приобрести имущество или для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта и т.п.) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки), понести расходы, которые не предусмотрены

утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества либо превышают размер расходов, предусмотренных сметой, Правление ежегодно 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 указанных выше сделок, общая стоимость (сумма) которой (-ых) не превысит 300 базовых величин в течение каждого календарного года (с 1 января по 31 декабря каждого года). Размер базовой величины определяется на день принятия правлением Товарищества решения о совершении сделки (-ок). Решение правления является обязательным для председателя правления Товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на текущем (расчетном) банковском счете, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденными общим собранием членов Товарищества, если иное не предусмотрено настоящим уставом и (или) решениями общего собрания.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

53. Деятельностью правления Товарищества руководит председатель, избираемый на срок, не превышающий пяти лет. Трудовой договор (контракт) с избранным председателем от имени Товарищества в пределах срока, на который он избран, заключает председатель общего собрания (собрания уполномоченных) или уполномоченное общим собранием лицо.

Председатель избирается из числа членов Товарищества или лиц, не являющихся членами Товарищества.

Председатель избирается из числа граждан, имеющих высшее образование либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоивших содержание образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения.

Председатель подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества и председательствует на заседаниях правления Товарищества.

54. К компетенции председателя правления Товарищества относятся:

54.1. осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных Законом, иными актами законодательства, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Законом и законодательством о труде;

54.2. организация и проведение заседаний правления Товарищества;

54.3. ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления Товарищества;

54.4. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления Товарищества;

54.5. заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени Товарищества;

54.6. утверждение должностных (рабочих) инструкций работников Товарищества, штатного расписания Товарищества после его согласования общим собранием (собранием уполномоченных);

54.7. прием на работу и увольнение работников Товарищества, применение к ним мер поощрения и взыскания;

54.8. издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления Товарищества;

54.9. совершение действий без доверенности от имени Товарищества, представление его интересов в суде, государственных органах, во взаимоотношениях с иными организациями и физическими лицами, выдача доверенностей на представление интересов Товарищества, подписание платежных документов, выдача справок;

54.10. организация ведения (ведение) делопроизводства Товарищества;

54.11. заключение договоров на поставку в Паркинг коммунальных услуг с поставщиками данных услуг (без ограничения стоимости совершаемой сделки); до заключения прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг – заключение договоров на поставку коммунальных услуг с застройщиком;

54.12. совершение сделки (сделок), связанной (связанных) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемую (-ые) без ограничения размера ее (их) стоимости;

54.13. осуществление расчётов за поставленные энергоресурсы;

54.14. определение места хранения документов Товарищества;

54.15. в случае, если необходимо приобрести имущество или для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта и т.п.) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки), понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества либо превышают размер расходов, предусмотренных сметой, 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 указанных выше сделок, общая стоимость (сумма) которой (-ых) не превысит 100 базовых величин в течение каждого календарного года (с 1 января по 31 декабря каждого года). Размер базовой величины определяется на день принятия председателем правления Товарищества решения о совершении сделки (-ок);

54.16. осуществление иных полномочий, предусмотренных Законом, иными актами законодательства.

55. Председатель правления Товарищества обязан:

55.1. осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями Закона, иными актами законодательства и настоящего устава и в интересах Товарищества и его членов;

55.2. выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления коммунальных и дополнительных услуг;

55.3. информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание о деятельности Товарищества;

55.4. исполнять иные обязанности, предусмотренные актами законодательства.

56. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления Товарищества в случае, если в Товариществе не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов Товарищества или ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, или не менее двух третей членов правления Товарищества.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления Товарищества при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией (ревизором) Товарищества заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

57. Председатель в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя не переизбрана на общем собрании (собрании уполномоченных), обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий

передать по акту вновь избранному председателю либо иному лицу, уполномоченному общим собранием (собранием уполномоченных), печать (при ее наличии) и документы Товарищества.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

58. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества общее собрание (собрание уполномоченных) избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества (их представителей).

59. Ревизионная комиссия Товарищества избирается на три года в составе не менее трех человек.

Членом ревизионной комиссии Товарищества может быть гражданин, имеющий высшее либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование.

60. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя.

61. Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных).

62. В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества не могут быть избраны председатель и члены правления Товарищества, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

Для целей настоящего устава под близкими родственниками и свойственниками понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, а также родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги), а также супруг (супруга) детей.

63. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии Товарищества может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

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

64. Решения ревизионной комиссии Товарищества принимаются простым большинством голосов членов этой комиссии, участвующих в ее заседании. В случае равенства голосов членов ревизионной комиссии при принятии решения ее председатель имеет право решающего голоса.

65. Ревизионная комиссия Товарищества:

65.1. отслеживает соблюдение законодательства о финансовой деятельности правлением Товарищества, его председателем, членами Товарищества в процессе деятельности Товарищества;

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

65.3. дает заключения общему собранию по отчетам правления Товарищества и его председателя;

65.4. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

65.5. осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим уставом.

66. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества или аудиторского заключения общее собрание не вправе ежегодный отчет о работе правления товарищества собственников, а также годовую бухгалтерскую и (или) финансовую отчетность Товарищества.

67. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и (или) финансовых нарушений со стороны правления Товарищества и (или) его председателя ревизионная комиссия Товарищества в течение десяти рабочих дней со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания членов (собрания уполномоченных).

СПОРЫ МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВОМ И ЕГО ЧЛЕНАМИ, ДРУГИМИ ГРАЖДАНАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ, ОРГАНИЗАЦИЯМИ

68. Споры между Товариществом и его членами, другими гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, организациями разрешаются сторонами:

путем переговоров с председателем правления Товарищества;

на заседании правления Товарищества, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии Товарищества;

на общем собрании (собрании уполномоченных).

69. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия подлежат разрешению в суде в порядке, установленном законодательством.

70. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления Товарищества и его председателя, членов ревизионной комиссии Товарищества относится к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных).

РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

71. Товарищество может быть реорганизовано по решению общего собрания, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Реорганизация Товарищества осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

72. Товарищество может быть ликвидировано по решению:

общего собрания при условии выбора этим собранием иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения;

экономического суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами;

собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику.

Товарищество может быть ликвидировано и в иных случаях, предусмотренных законодательством.

73. При ликвидации Товарищества назначается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом (собственником), принявшим решение о ликвидации, если иное не предусмотрено актами законодательства, либо ликвидатор.

74. Со дня назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней (к нему) переходят полномочия по управлению делами Товарищества.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием, если иное не установлено законодательными актами.

Имущество Товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество.

75. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) осуществляет все необходимые в соответствии с законодательством действия, связанные с ликвидацией Товарищества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

76. Члены Товарищества обязаны вносить в полном объеме взносы и обязательные платежи, предусмотренные решениями общего собрания (собрания уполномоченных) и (или) настоящим уставом в срок, установленный указанными решениями и (или) уставом.

За просрочку внесения членами Товарищества указанных обязательных платежей и всех видов взносов взимается пеня в размере 0,2 процента от неуплаченной в установленный срок суммы этих платежей (взносов) за каждый день просрочки. Начисление и взимание пени за просрочку внесения членами Товарищества взносов (платежей) производятся Товариществом.

77. За нарушение обязанностей, предусмотренных подпунктами 13.3 – 13.13 пункта 13 настоящего устава, члены Товарищества уплачивают штраф в размере 10 базовых величин. Размер базовой величины определяется на дату оплаты штрафа.