



УТВЕРЖДЕН  
Решением общего собрания  
владельцев жилищных облигаций  
(протокол № 23/09 от 23.09.2021 г.)

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
«Центральный парк-1»**

**СТАТУТ  
ТАВАРЫСТВА ЎЛАСНІКАЎ  
«Цэнтральны парк-1»**

Минский район, д. Копище  
2021 год

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников «Центральный парк-1» (далее — Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь по инициативе ООО «Астосдевелопмент», являющегося застройщиком 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. 2, 3, 6, 7, 8 очереди строительства», в состав которого входят следующие многоквартирные жилые дома в д. Копище (далее - Комплекс):

- 1) Жилой дом 7.2 по ГП – ул. Михаила Миля, 2;
- 2) Жилой дом 7.3 по ГП – ул. Авиационная, 15;
- 3) Жилой дом 7.6 по ГП – ул. Авиационная, 21;
- 4) Жилой дом 7.7 по ГП – ул. Авиационная, 17;
- 5) Жилой дом 7.8 по ГП – ул. Авиационная, 19;

из числа лиц, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в этих жилых домах.

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

1.3. 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.

1.4. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников «Центральный парк-1».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТС «Центральный парк-1».

Полное наименование Товарищества на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў «Цэнтральны парк-1».

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке: ТУ «Цэнтральны парк-1».

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

1.6. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

## 2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является управление общим имуществом совместного домовладения.

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

- комплексного общего имущества, под которым понимаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов в составе Комплекса, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории (далее - **Комплексное имущество**), в том числе: элементы озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы, детские игровые комплексы и иное имущество, расположенные на придомовой территории, опоры уличного освещения, расположенные на придомовой территории и 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;

- общего имущества отдельного жилого дома, под которым понимаются помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в отдельном жилом доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами отдельного жилого дома, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства отдельного жилого дома (далее – **Домовое имущество**).

Под придомовой территорией для целей настоящего Устава понимается территория, прилегающая к объектам Комплекса, территория, на которой расположено Комплексное

имущество, либо территория, переданная товариществу собственников для обслуживания объектов Комплекса.

2.3. 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 и взносов, 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. вступать в ассоциации (союзы) организаций собственников и выходить из них;

3.1.12. 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, если иное не будет предусмотрено Общим собранием;

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

### **4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Товарищество обязано обеспечивать:

4.1.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

4.1.2. соблюдение обязательных технических нормативных правовых актов;

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

4.1.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

4.1.5. соблюдение требований Жилищного кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства, Устава.



## **5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

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

5.2. Доля члена Товарищества в праве собственности на Комплексное имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и нежилых помещений Комплекса.

5.3. Доля члена Товарищества в праве собственности на Домовое имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в жилом доме в общей площади жилых и нежилых помещений жилого дома, в котором расположены объекты недвижимого имущества члена Товарищества.

5.4. На общем собрании каждый член товарищества в отношении Комплексного имущества обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве собственности на Комплексное имущество, соответственно в отношении Домового имущества - пропорционально размеру его доли в праве собственности на Домовое имущество.

5.5. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества в составе Комплекса новый собственник приобретенного объекта недвижимого имущества становится членом Товарищества с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

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. смерть 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 в порядке, определяемом Уставом и законодательством;

7.1.2. избирать органы управления Товарищества и ревизионную комиссию и быть избранным в них;

7.1.3. передавать право участия в общем собрании членов Товарищества представителю на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь;

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

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

7.1.6. вносить на рассмотрение общего собрания Товарищества предложения, заявления, жалобы;

7.1.7. получать от председателя правления (далее – Председатель) информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, а также получать иную информацию о деятельности Товарищества, Правления Товарищества и его Председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

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

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

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, выполнять решения органов управления Товарищества и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

8.1.2. соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

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

8.1.4. своевременно и в полном объеме вносить взносы и иные платежи в размерах, установленных законодательством, Уставом либо решениями органов управления Товарищества или заключенным с Товариществом договором;

8.1.5. участвовать в управлении Товариществом, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять обязательства по отношению к Товариществу в соответствии с Уставом;

8.1.6. заключить договоры с соответствующими организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

8.1.7. нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

8.1.8. проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

8.1.9. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

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

8.1.11. 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;

8.1.12. 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;

8.1.13. после подписания акта приема-передачи помещения между застройщиком и будущим собственником и до государственной регистрации возникновения права собственности на помещение, иное имущество в течение 3 календарных дней обратиться в Товарищество и заключить 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.

В момент подписания указанных договоров член Товарищества обязан предоставить председателю правления Товарищества информацию, указанную в подпункте 8.1.12 настоящего Устава.

8.1.14. в течение 15 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи помещения между застройщиком и будущим собственником осуществить государственную регистрацию создания помещения и возникновения права собственности на него;

8.1.15. в случае продажи помещения сообщить об этом председателю правления Товарищества до момента регистрации перехода права собственности на помещение к новому собственнику, в т.ч. путем направления текстового сообщения через приложение «Viber» и (или) на электронную почту;

8.1.16. в случае регистрации в жилом помещении по месту жительства иных лиц сообщить об этом председателю правления Товарищества в течение 3 календарных дней с момента осуществления такой регистрации, в т.ч. путем направления текстового сообщения через приложение «Viber» и (или) на электронную почту;

8.1.17. при осуществлении владения и пользования помещением соблюдать архитектурный облик Комплекса. Без разрешения председателя правления не осуществлять монтаж кондиционеров и иных конструкций на фасадах домов, входящих в состав комплекса, и иных внешних элементах и конструкциях дома, не производить окраску лоджий (балконов);

8.1.18. соблюдать требования пожарной безопасности;



8.1.19. парковать транспортные средства на специально отведенных для этого местах;

8.1.20. не осуществлять выброс строительного мусора и иных крупногабаритных отходов в контейнеры для ТБО. Выброс строительного мусора и иных крупногабаритных отходов производить в специально отведенный контейнер, а в случае его отсутствия привлекать специализированную организацию за счет собственных средств;

8.1.21. 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 жилых домах Комплекса.

В реестр членов Товарищества включаются следующие сведения:

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

- наименование, инвентарный номер и общая площадь объекта недвижимого имущества, в т.ч. по СНБ, находящегося в собственности члена Товарищества, а также дата возникновения права собственности на помещение;

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

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

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

Правление Товарищества собственников обязуется обеспечить защиту данных сведений от несанкционированного доступа, использования и распространения третьим лицам, за исключением случаев предоставления указанных сведений в соответствии с законодательством по запросам государственных органов либо с целью осуществления деятельности Товарищества (например, проведение собраний, голосование, информирование о деятельности ТС, взыскание задолженностей и иных вопросов).

## 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 жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих члену Товарищества.** Размер базовой величины определяется на дату оплаты вступительного взноса.

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 денежные средства, периодически (ежемесячно за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца) вносимые членом Товарищества на цели связанные с деятельностью Товарищества, в том числе, финансирования мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии и другие цели.



Членский взнос, подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен денежной сумме, рассчитанной путем умножения общей площади помещения (-ий), принадлежащего (-их) члену Товарищества, на сумму **0,46** белорусского рубля.

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 представляют Председателю правления Товарищества документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет Товарищества.

10.8. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются Правлением Товарищества, Общим Собранием (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, указанной в договоре между ТС и соответствующей организацией,

- платы за услуги ЕРИП, указанной 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 (Собрание Уполномоченных) 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 (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ)

12.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание (далее – Общее Собрание) его членов.

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

Уполномоченные члены Товарищества (далее – уполномоченные) избираются на Общем Собрании, в котором приняли участие не менее половины членов Товарищества от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов Товарищества, из числа членов Товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждого пяти членов Товарищества, если иное количество и распределение не будет установлено Общим собранием.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неисбрания 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 случае его выхода из членов Товарищества, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом.

Каждый член Товарищества на Общем Собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве общей собственности на Комплексное имущество, уполномоченный на Собрании Уполномоченных – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов Товарищества.

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.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

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. Решение Общего Собрания (Собрания Уполномоченных), принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества.

12.4. К исключительной компетенции Общего Собрания относится:

- 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 прекращение их полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии Товарищества;
- предоставление полномочий председателю Общего Собрания (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 (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача Комплексного имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества, 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 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.

12.5. Собрание Уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего Собрания, за исключением следующих вопросов:

внесение изменений и (или) дополнений в устав Товарищества;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов Правления и председателя Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

утверждение ежегодного отчета о работе Правления, 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;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и Председателя Правления, членов ревизионной комиссии Товарищества;

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 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.

Решения по вопросам, отнесенным к компетенции Собрания Уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

12.6. Общее Собрание (Собрание Уполномоченных) созывается Правлением Товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные Общие Собрания (Собрания 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 (Собрания Уполномоченных).

12.7. Правление Товарищества обязано принять решение о созыве внеочередного Общего Собрания (Собрания Уполномоченных) 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.

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

12.9. При отказе Правления Товарищества в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы Общего Собрания вправе сами созвать внеочередное Общее Собрание (Собрание Уполномоченных). Инициаторы проведения такого собрания информируют членов Товарищества о принятом ими решении.

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

12.10. Письменные уведомления о проведении Общего Собрания (Собрания Уполномоченных) должны быть направлены членам Товарищества (уполномоченным) не позднее 10 дней до даты его проведения.



Уведомления о проведении Общего Собрания (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 (уполномоченных), 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 (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 (Собрания Уполномоченных), дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением Общего Собрания (Собрания Уполномоченных).

12.11. Общее собрание, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, отчуждения части общего имущества Товарищества одному или нескольким участникам Товарищества, иным лицам, уменьшения размера общего имущества Товарищества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов Товарищества от общего количества членов Товарищества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов Товарищества.

Общее собрание по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины членов Товарищества от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов Товарищества, а проводимое в форме письменного опроса – если в нем приняли участие более половины всех членов Товарищества от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума Правление Товарищества собственников, инициаторы проведения заседания Общего Собрания назначают новую дату, место и время его проведения.

12.12. При необходимости Общее Собрание может проводиться в форме письменного опроса, в том числе путем электронного голосования. 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.

12.13. 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. 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 направляются на номер телефона, который член Товарищества сообщит Председателю или укажет в договоре, заключаемом с Товариществом. Уведомление о проведении Общего Собрания, бюллетень для голосования и иные документы, относящиеся к Общему Собранию, размещаются на указанном интернет-ресурсе. Принять участие в электронном голосовании на специально созданном интернет-ресурсе каждый член Товарищества может также через мобильное приложение «А-100 Комфорт».

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

12.15. Решения Общего Собрания (Собрания Уполномоченных) доводятся до сведения членов Товарищества одним из следующих способов: путем размещения выписки из протокола на информационных стендах Товарищества, в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества, в мобильном приложении «А-100 Комфорт» 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. Управление деятельностью Товарищества в период между Общими собраниями (Собраниями Уполномоченных) осуществляет Правление Товарищества.

13.2. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом, подотчетным Общему Собранию (Собранию Уполномоченных), к компетенции которого относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в соответствии с законодательством, Уставом и решениями Общего собрания (Собрания Уполномоченных);
- учет членов Товарищества, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества, в том числе по каждому жилому дому;
- назначение по предложению Председателя его заместителя (заместителей) из числа членов Правления Товарищества, освобождение заместителя (заместителей) Председателя от занимаемой должности, распределение обязанностей между Председателем и его заместителем (заместителями);
- рассмотрение обращений членов и работников Товарищества, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания (Собрания Уполномоченных);
- организация подготовки, созыв и проведение очередных и внеочередных Общих собраний (Собраний Уполномоченных);
- подготовка ежегодного отчета о работе Правления Товарищества для представления Общему собранию;
- организация хозяйственной деятельности Товарищества;
- другие вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества Уставом и решениями Общего Собрания (Собрания Уполномоченных).

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.

13.3. Правление Товарищества избирается Общим Собранием из числа членов Товарищества **на срок до 5 лет в количестве не менее 3 (трех) 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.

13.4. 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 Правления 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 членов Товарищества при наличии одного из следующих обстоятельств:

- член Правления не участвует в более чем в 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.

13.5. 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 ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

14.1. К компетенции председателя правления Товарищества относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных законодательством, Уставом и трудовым договором (контрактом);

- организация и проведение заседания Правления Товарищества и Домовых Собраний по каждому жилому дому;

- ведение учета решений Общего Собрания (Собрания Уполномоченных), Правления Товарищества в порядке, предусмотренном Общим Собранием;



- организация исполнения решений Общего Собрания (Собрания Уполномоченных), Домовых собраний по каждому жилому дому и Правления;
- заключение договоров 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, потерь холостого хода) с застройщиком;
- совершение сделки (сделок), связанной (связанных) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемой (-ых) без ограничения размера ее (их) стоимости;
- совершение сделки (сделок), связанной (-ых) с поставкой в жилые дома коммунальных услуг, заключаемой (-ых) без ограничения размера их стоимости;
- заключение в пределах своей компетенции иных договоров и соглашений от имени Товарищества;
- утверждение должностных (рабочих) инструкций штатных работников Товарищества, утверждение штатного расписания Товарищества после его согласования с Общим Собранием (Собранием Уполномоченных);
- принятие на работу и увольнение работников Товарищества, применение к ним мер поощрения и взыскания;
- издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества в целях реализации решений Общего Собрания и Домовых собраний по каждому жилому дому, также Правления;
- совершение действия без доверенности от имени Товарищества, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов Товарищества, подписание платежных документов, выдача справок;
- осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;
- открытие счетов в банках;
- размещение 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 направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения Общего Собрания (Собрания Уполномоченных);
- распоряжение денежными средствами на счетах Товарищества в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим уставом;
- ежеквартальное информирование по собственной инициативе членов правления Товарищества о деятельности Товарищества;
- осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством и Уставом.

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).

#### 14.2. Председатель правления обязан:

- осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
- выполнять требования актов законодательства 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 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 членами Товарищества договора на оказание жилищно-коммунальных услуг;
- надлежаще эксплуатировать Комплексное и Домовое имущество и обслуживать придомовую территорию, в том числе путем заключения соответствующих договоров;
- принимать меры по устранению повреждений мест общего пользования в результате актов вандализма, а также по устранению надписи и (или) изображения непристойного характера и приводить места общего пользования в соответствие 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 избирается из числа членов Товарищества или лиц, не являющихся членами товарищества на срок, не превышающий 5 лет.

14.4. Председатель избирается из числа граждан, имеющих:  
 высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;  
 среднее специальное (техническое, экономическое или юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

После избрания Председателя Общим собранием его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

14.5. Допускается продление трудового договора (контракта) с Председателем правления Товарищества, если Общим Собранием 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).

14.7. Председатель подотчетен Общему собранию (Собранию Уполномоченных) и председательствует на заседаниях Правления.

14.8. При избрании Председателя Правления председатель Общего собрания заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

14.9. При досрочном прекращении полномочий Председателя в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем Общего собрания.

14.10. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) Председателя может быть вынесен на обсуждение Общего собрания по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии Товарищества, или не менее двух третей членов Правления Товарищества.

14.11. Вопрос о досрочном прекращении полномочий Председателя при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

14.12. Председатель в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность Председателя не переизбрана на Общем собрании, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному Председателю либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы Товарищества.



## **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. 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);
- принятие решений о проведении проверки 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.

15.4. Домовое Собрание по каждому жилому дому созывается Председателем правления Товарищества по отдельному жилому дому 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 членов Товарищества 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.

15.5. Председатель Правления Товарищества обязан принять решение о созыве внеочередного Домового Собрания по каждому жилому дому в течение 7 дней с даты получения предложения от указанных инициаторов.

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

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

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

15.9. 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; 7) путем размещения уведомления в мобильном приложении «А-100 Комфорт».

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

15.10. При необходимости Домовое собрание может проводиться путем письменного опроса, в том числе способом электронного голосования. 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.

15.11. 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.

15.12. 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 ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, Председателя и членов Правления Товарищества избирается ревизионная комиссия из числа членов Товарищества.

Товарищество вправе проводить также и аудит своей бухгалтерской (финансовой) 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 Председатель Правления и члены Правления 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 (Собрания Уполномоченных) 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 (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;
- 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 (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 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 (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. 17.1 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;

- 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. 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.

18.4. За нарушение обязанностей, предусмотренных подпунктами 8.1.12 – 8.1.20 пункта 8.1 настоящего Устава, члены Товарищества уплачивают штраф в размере 10 базовых величин. Размер базовой величины определяется на дату оплаты штрафа.

## **19. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

19.2. Местный исполнительный и распорядительный орган:

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 (Собрания 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.

19.4. Местный исполнительный и распорядительный орган инициируют через Правление Товарищества, а в случае отсутствия Правления приступают к организации проведения Общего собрания членов товарищества в течение десяти календарных дней со дня получения информации о том, что:

Председатель не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке;

в Товариществе не обеспечиваются сохранность и эксплуатация Комплексного и Домового имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

в Товариществе не обеспечивается надлежащая работа органов управления;

истек срок действия полномочий органов управления Товарищества, а меры по их избранию не дают положительных результатов;

Председателем не выполняются требования о необходимости прохождения согласования;

местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании Председателя;

Председателем неоднократно (два и более раза в течение календарного года) нарушены установленные законодательством обязанности.

19.5. Общее собрание членов Товарищества, назначенное в соответствии с пунктом 19.4 настоящего Устава, рассматривает вопрос о сложении полномочий Председателем и (или) избрании (переизбрании) Председателя, а также о предоставлении полномочий избранному председателю Общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) Председателем трудового договора (контракта).

19.6. Отсутствие на общем собрании кворума, предусмотренного пунктом 4 статьи 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь, не является препятствием для принятия решений по вопросам повестки дня при условии присутствия на нем не менее двух членов Товарищества.

19.7. Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее чем половиной голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании. При наличии нескольких кандидатов на должность Председателя избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании.

19.8. В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность Председателя, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 170 Жилищного кодекса Республики Беларусь, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.

## **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.