

МИНСКИЙ ОБЛИСПОЛКОМ
МИНСКИЙ РАЙОННЫЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Регистрационный номер 692108008
04.12.2018 Трушань
Храшцова ЛВ
фамилия, инициалы

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания инвесторов
(протокол № 01/18 от 01.11 2018)

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«Квартал-парк»**

**СТАТУТ
ТАВАРЫСТВА ЁЛАСНІКАЎ
«Квартал-парк»**

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников «Квартал-парк» (далее — Товарищество) создается по инициативе ООО «Астодевелопмент», являющегося застройщиком по строительству объекта: «Строительство многоквартирных жилых домов с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в районе д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района». Микрорайон № 6», в состав которого входят следующие жилые дома: жилой дом № 6.1. по генплану (1 очередь строительства), жилой дом № 6.2. по генплану (2 очередь строительства), жилой дом № 6.3. по генплану (3 очередь строительства), жилой дом № 6.4. по генплану (4 очередь строительства), жилой дом № 6.5. по генплану (5 очередь строительства), жилой дом № 6.6. по генплану (6 очередь строительства), жилой дом № 6.7. по генплану (7 очередь) (далее — Комплекс), из числа инвесторов, которым будет принадлежать право собственности на жилые и (или) нежилые помещения в составе Комплекса (далее — инвесторы), в соответствии со ст. 208 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

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

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

Учредителям Товарищества будет принадлежать на праве общей долевой собственности общее имущество в связи со вкладом в него своей доли финансирования в процессе строительства Комплекса.

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

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

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

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

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

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

1.6. Местонахождение Товарищества: Минская обл., Минский р-н, Боровлянский с/с, д. Копище, ул. Авиационная, 13, пом. 280, каб. 4.

1.7. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

2. ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

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

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

2.2. К **Комплексному имуществу** относится придомовая территория жилых домов № 6.1., 6.2., 6.3., 6.4., 6.5., 6.6., 6.7. по генплану, входящих в состав Комплекса, элементы озеленения, благоустройства и малые архитектурные формы, расположенные на придомовой территории, ограждения (калитки) территории Комплекса, опоры уличного освещения, видеонаблюдение, инженерные коммуникации и иное имущество, доступ к которому есть у всех собственников жилых и (или) нежилых помещений в составе Комплекса.

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

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

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. пользоваться кредитами банков;

3.1.2. получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

3.1.3. производить в установленном порядке перепланировку Комплексного и Домового имущества;

3.1.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

3.1.5. распоряжаться имуществом Товарищества;

3.1.6. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

3.1.8. требовать от членов Товарищества компенсации за неуплату расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту) Комплексного и Домового имущества, платежей за пользование установленными решением высшего органа управления Товарищества дополнительными жилищно-коммунальными услугами, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих

расходов.

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;

3.1.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества, в порядке, предусмотренном законодательством;

3.1.10. размещать во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем, а также иные денежные средства, имеющиеся в распоряжении Товарищества;

3.1.11. включать в счет-извещение по оплате жилищно-коммунальных услуг дополнительную строку «эксплуатационные расходы» или «расходы по управлению общим имуществом» для компенсации расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту) общего имущества, не покрываемых тарифом на «техническое обслуживание», и распределяемых между членами Товарищества по правилам п. 1 ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

3.1.12. 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 эксплуатации и сохранности Комплексного и Домового общего имущества после ввода жилых домов в эксплуатацию;

4.1.2. соблюдение технических норм и требований по содержанию и эксплуатации мест общего пользования;

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

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

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

4.1.6. заключение с членами Товарищества договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию Комплексного и Домового общего имущества по типовым формам, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством и (или) решениями высшего органа управления Товариществом;

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

Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, Товариществом могут привлекаться организации, осуществляющие

эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

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

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

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

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

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

6. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА

6.1. Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

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

6.1.2. уход из жизни гражданина — члена Товарищества;

6.1.3. ликвидация юридического лица — члена Товарищества;

6.1.4. иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Члены Товарищества имеют право:

7.1.1. участвовать в деятельности Товарищества в порядке, определяемом Уставом и законодательством;

7.1.2. избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества;

7.1.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

7.1.4. получать от Председателя правления (далее – Председатель) информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ежегодно до 31 марта года,

следующего за отчетным, а также получать информацию об иной деятельности Товарищества, Правления Товарищества и его Председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке и на условиях, установленных Правлением Товарищества;

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

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

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

7.1.8. 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 требования Устава, выполнять решения органов управления Товарищества;

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

8.1.3. своевременно вносить взносы и иные платежи в размерах, установленных законодательством, Уставом и решениями органов управления Товарищества;

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

8.1.5. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

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

8.1.7. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом;

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

8.1.9. не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в Товарищество контактные телефоны, в том числе абонентский номер оператора мобильной связи, почтовый адрес для корреспонденции в случае, если собственник помещений постоянно не проживает в приобретенном помещении;

8.1.10. до государственной регистрации возникновения права собственности на помещение, иное имущество заключить с Товариществом договор на оказание услуг

по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, иного общего имущества; договор на оказание услуг по техническому обслуживанию лифта; договор на оказание услуг по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома; договор управления общим имуществом; договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами; договор на оказание услуги по водоснабжению и водоотведению (канализации) квартиры; договор на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг (установка и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств; установка и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения за домом и придомовой территорией; обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание; вывоз крупногабаритных ТБО; техническое обслуживание индивидуальных узлов учёта тепловой энергии) и иных услуг.

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

8.1.11. возмещать расходы Товарищества, необходимые для поддержания и восстановления санитарного и технического состояния придомовой территории Комплекса.

8.1.12. производить оплату платежей, предусмотренных подпунктами 3.1.8. и 3.1.11 пункта 3.1 настоящего устава.

9. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

В реестр членов Товарищества включаются следующие сведения:

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

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

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

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

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

10. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Имущество Товарищества формируется в соответствии с Уставом за счет вступительных, членских, дополнительных и целевых взносов, обязательных платежей членов Товарищества, доходов от хозяйственной деятельности

Товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.

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.

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

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

Членский взнос, подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен денежной сумме, рассчитанной путем умножения общей площади помещения (-ий), принадлежащего (-их) члену Товарищества, на сумму равную 0,36 белорусских рублей.

10.4. **Обязательный платеж «Эксплуатационные расходы»** представляет собой сумму денежных средств, подлежащую внесению ежемесячно каждым членом Товарищества в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным, для компенсации расходов Товарищества по эксплуатации общего имущества, не покрываемых тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством, применение которых осуществляется при расчетах за основные жилищно-коммунальные услуги.

Обязательный платеж «Эксплуатационные расходы», подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен денежной сумме, рассчитанной путем умножения общей площади помещения (-ий), принадлежащего (-их) члену Товарищества, на сумму равную 0,06 белорусских рублей.

10.5. Дополнительный взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества на основании решения Общего собрания членов для покрытия убытков, пополнения основных и оборотных средств Товарищества. Принятие решения Общим собранием членов Товарищества осуществляется после внеочередной проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ревизионной комиссией.

10.6. 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, утвержденных этим органом.

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

10.8. 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.

10.9. В целях обеспечения сохранности Комплексного и Домового имущества, снижения преступности в жилых домах, экономии средств на техническое обслуживание мест общего пользования и их теплоснабжение все члены Товарищества обязуются производить оплату не позднее 25-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, за предоставленные им дополнительные жилищно-коммунальные услуги и иные услуги.

В случае оказания дополнительных жилищно-коммунальных услуг, относящихся к Комплексному имуществу, размер платы за дополнительные жилищно-коммунальные услуги и иные услуги рассчитывается, по следующей формуле:

доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на Комплексное имущество X общую стоимость дополнительных жилищно-коммунальных услуг и иных услуг.

В случае оказания дополнительных жилищно-коммунальных услуг, относящихся к Домовому имуществу, размер платы за оказанные дополнительные жилищно-коммунальные услуги и иные услуги рассчитывается, по следующей формуле:

доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на Домовое имущество X общую стоимость дополнительных жилищно-коммунальных услуг и иных услуг.

Решением Общего собрания членов Товарищества (Домового собрания) перечень дополнительных жилищно-коммунальных и иных услуг, порядок их оплаты, а также порядок расчета платы за дополнительные жилищно-коммунальные и иные услуги, приходящейся на долю каждого члена Товарищества может быть изменен.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

11.1. Органами управления Товарищества в отношении Комплексного имущества являются:

Общее Собрание Товарищества;

Правление Товарищества;

Председатель Товарищества.

11.2. Органами управления Товарищества в отношении Домового имущества являются:

Домовые Собрания по каждому жилому дому Комплекса;

Председатель Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

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

Каждый член товарищества собственников на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на Комплексное имущество.

Член товарищества собственников вправе передать свои полномочия другому члену товарищества или иному физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, удостоверенной (заверенной) в соответствии с законодательством.

В случае принятия решения на общем собрании Товарищества собственников решения об избрании собрания уполномоченных – такое собрание уполномоченных (Комплексное Собрание) на основании ст. 215 Жилищного кодекса Республики Беларусь будет являться высшим органом управления товарищества собственников. При этом общее собрание делегирует свои полномочия Комплексному Собранию уполномоченных, за исключением полномочий по избранию (переизбранию) членов Товарищества в состав Комплексного Собрания уполномоченных.

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

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

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

12.4. Уполномоченные избираются собственниками жилых и (или) нежилых помещений конкретного дома из расчета:

- жилой дом по генеральному плану № 6.1 – 3 (три) уполномоченных от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.2 – 4 (четыре) уполномоченных от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.3 – 1 (один) уполномоченный от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.4 – 4 (четыре) уполномоченных от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.5 – 2 (два) уполномоченных от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.6 – 3 (три) уполномоченных от жилого дома;

- жилой дом по генеральному плану № 6.7 – 2 (два) уполномоченных от жилого дома.

Каждый уполномоченный представляет интересы конкретных собственников жилых и (или) нежилых помещений в отдельном жилом доме с правом принятия от их имени решений. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия и голоса другим лицам.

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

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

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

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

12.7. Общее Собрание является правомочным в случае присутствия на нем членов Товарищества, обладающих более чем половиной голосов от их общего количества.

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

12.9. К исключительной компетенции Общего Собрания относится:

- внесение изменений и (или) дополнений в Устав;
- определение основных направлений деятельности Товарищества;
- решение вопроса о привлечении организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;
- избрание членов Правления и Председателя Товарищества (прием на работу Председателя Товарищества по трудовому договору (контракту), досрочное прекращение их полномочий);
- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий, утверждение Положения о ревизионной комиссии (ревизоре);
- предоставление полномочий одному из членов Товарищества по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) Председателем Товарищества;
- утверждение, при необходимости, сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
- утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников;
- изменение размера Комплексного имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки;
- отчуждение или передача Комплексного имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества; - рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов Правления Товарищества, Председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора);
- 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 финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

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

12.12. Правление Товарищества может отказать в проведении внеочередного заседания Общего Собрания только в случае, если не соблюден указанный порядок подачи предложения или требования.

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

12.14. Письменные уведомления о проведении Общего Собрания должны быть направлены Председателем Товарищества членам Товарищества не позднее 10 дней до даты его проведения.

Уведомления о проведении Общего Собрания могут быть направлены одним из следующих способов: 1) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в каждом жилом доме; 2) путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый Жилой дом; 3) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества; 4) 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; 5) путем направления уведомления заказным письмом с обратным уведомлением; 6) путем получения уведомления членом Товарищества нарочным под подпись.

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

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

12.16. При необходимости решение Общего Собрания может приниматься путем проведения письменного опроса. 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; 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.

12.17. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня;
- 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.

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. 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 и заверяется печатью Товарищества. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

12.18. Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего количества. Решения считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее 1/2 голосов от их общего количества.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

- назначение по предложению Председателя Товарищества его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) Председателя Товарищества от занимаемой должности, распределение обязанностей между Председателем Товарищества и его заместителем (заместителями);

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

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

- подготовка ежегодного отчета о работе Правления Товарищества для представления высшему органу управления Товарищества (Общему Собранию);

- организация хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

- другие вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества Уставом и решениями высшего органа управления Товарищества (Общим Собранием).

В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой расходов Товарищества и (или) превышают смету расходов Товарищества, но не более чем на 20% от общей суммы расходов Товарищества, указанных в утвержденной общим собранием смете расходов Товарищества, Правление Товарищества в таких случаях вправе принять решение об определении порядка и условий использования Товариществом любых полученных им доходов (включая вступительные взносы членов Товарищества), в том числе принять решение о совершении Товариществом сделки (сделок), связанной (связанных) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость (сумма) которой (-ых) составляет от 50 до 100 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия Правлением Товарищества решения о совершении сделки (-ок). Решение, указанное в настоящей части пункта 13.1 устава, является обязательным для Председателя Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается высшим органом управления Товарищества (Общим Собранием) **на срок до 5 лет в количестве 14 собственников** и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава Правления Товарищества.

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

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. 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 Товарищества.

По итогам заседания Правления Товарищества Председателем, а при его отсутствии одним из членов Правления, составляется протокол с отражением процесса обсуждения вопросов и принятых Правлением Товарищества решений. Протокол подписывается всеми членами Правления, принимавшими участие в заседании.

Решения Правления Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества в течение трех рабочих дней со дня их принятия и являются обязательными для исполнения Председателем 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.

Решения правления Товарищества хранятся в Товариществе.

13.3. Правление Товарищества прекращает свои полномочия досрочно в случаях:

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

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

исключения избранного члена Правления из состава Товарищества;

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

Исключение избранного члена Правления осуществляется общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества при наличии одного из следующих обстоятельств:

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

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

- достоверно установлен факт несанкционированного (без ведома и согласия Председателя 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.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Председатель Товарищества вправе:

- осуществлять текущее руководство деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных законодательством, Уставом и трудовым договором (контрактом), а также осуществлять руководство деятельностью Правления

Товарищества и Домовыми Собраниями по каждому жилому дому в составе Комплекса;

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

- организовывать исполнение решений высшего органа управления Товарищества (Общего Собрания), Домовых собраний по каждому жилому дому и Правления;

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

- совершать сделку (сделки), связанную (связанные) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемую (-ые) без ограничения размера ее (их) стоимости;

- совершать сделку (сделки), связанную (-ые) с поставкой в жилые дома коммунальных услуг, заключаемую (-ые) без ограничения размера их стоимости;

- заключать в пределах своей компетенции иные договоры и соглашения от имени Товарищества;

- утверждать должностные инструкции штатных работников Товарищества, утверждать штатное расписание Товарищества после его согласования с высшим органом управления Товарищества (Общим Собранием);

- принимать на работу и увольнять работников Товарищества, применять к ним меры поощрения и взыскания;

- издавать в пределах своей компетенции распоряжения, обязательные для исполнения работниками Товарищества в целях реализации решений высшего органа управления Товарищества (Общего Собрания) и Домовых собраний по каждому жилому дому;

- совершать действия без доверенности от имени Товарищества, представлять его интересы в суде, государственных органах, других организациях, выдавать доверенности на представление интересов Товарищества, подписывать платежные документы, выдавать справки;

- осуществлять расчеты за поставленные энергоресурсы;

- открывать счета в банках;

- распоряжаться денежными средствами на счетах Товарищества в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим уставом;

- осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством и Уставом.

В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Председателю необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной общим собранием сметой расходов Товарищества, Председатель вправе совершить сделку (сделки), связанную (связанные) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость которой (-ых) составляет до 50 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день совершения сделки Председателем.

14.2. Председатель правления обязан:

- осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
- выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию Комплексного и Домового имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;
- обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;
- повышать квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном порядке;
- надлежаще управлять Комплексным и Домовым имуществом;
- обеспечить заключение участниками совместного домовладения договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применять при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифы, установленные в соответствии с законодательством;
- предоставлять дополнительные жилищно-коммунальные услуги на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;
- надлежаще эксплуатировать Комплексное и Домовое имущество и обслуживать придомовую территорию, в том числе путем заключения на соответствующих договоров;
- принимать меры по устранению повреждений мест общего пользования в результате актов вандального характера, а также по устранять надписи и (или) изображения непристойного характера и проводить места общего пользования в 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, членов Товарищества о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представлять по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации Комплексного и Домового имущества.

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

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

14.5. Председателем Товарищества избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

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

15. ДОМОВЫЕ СОБРАНИЯ ПО КАЖДОМУ ЖИЛОМУ ДОМУ КОМПЛЕКСА

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

15.2. Состав Домового Собrania включаются все собственники помещений отдельного жилого дома.

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

15.3. Домовое Собдание является правомочным в случае присутствия на нем членов Товарищества, обладающих более чем 1/2 голосов от их общего количества по каждому жилому дому.

В случае отсутствия кворума, инициаторы проведения Домового Собдания по каждому жилому дому назначают новую дату, место и время его проведения.

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

15.4. Домовое Собдание принимает решения, если за них проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее чем 1/2 голосов от их общего количества по жилому дому.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уведомления о проведении Домового собрания могут быть направлены одним из следующих способов: 1) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в жилом доме; 2) путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в жилой дом; 3) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества; 4) путем направления текстового сообщения о проведении Домового Собрания в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Viber» или через иное аналогичное приложение; 5) путем направления уведомления заказным письмом с обратным уведомлением; 6) путем получения уведомления членом Товарищества нарочным под подпись.

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

15.12. При необходимости решение Домового собрания может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества 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; 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.

15.13. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня;
- 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.

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. Подсчет голосов осуществляется Председателем Товарищества с привлечением членов Правления, которые оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается членами Председателем Товарищества с привлеченными членами Правления и заверяется печатью. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

15.14. Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества, представляющие интересы более чем 2/3 голосов от общего количества собственников конкретного жилого дома.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

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

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

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

В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества не могут быть избраны члены Товарищества, входящие в органы управления Товарищества, а также их близкие родственники и свойственники.

Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя.

16.3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества может быть вынесен на обсуждение Общего 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 (ревизор) Товарищества подотчетна Общему и Домовым собраниям.

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

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства Председателем Товарищества, Правлением Товарищества, членами Товарищества в процессе его деятельности;

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

- проводит внеочередную проверку финансово-хозяйственной деятельности Председателя и Правления при образовании убытков и постановке вопросов о их покрытии за счет дополнительного взноса;

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

- отчитывается перед Общим и Домовым собраниями о своей деятельности

16.7. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества или аудитора Общее и Домовые собрания не вправе утверждать годовой отчет и годовой

баланс Товарищества, а также назначать дополнительный взнос для покрытия убытков.

16.8. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и (или) финансовых нарушений со стороны Правления и (или) Председателя Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного Общего 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 Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению на ближайшем заседании этого органа.

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

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

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

В судебном порядке подлежат разрешению:

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

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

18. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Кворумом для первого учредительного общего собрания инвесторов считается присутствие на нем инвесторов в количестве более чем 2/3 от общего количества инвесторов жилых домов, входящих в состав Комплекса.

Решения на таком собрании считаются принятыми, если за них проголосовало простое большинство инвесторов от присутствующих инвесторов.

18.4. Члены Товарищества обязаны вносить в полном объеме взносы,

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), предусмотренных подпунктами 3.1.8 и 3.1.11 пункта 3.1. настоящего устава, 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, предусмотренных решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества, производятся Товариществом при формировании извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг.

19. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

вносит предложение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов Правления Товарищества, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

назначает уполномоченное лицо в случае, если Товарищество не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. При этом Председателем Товарищества заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражданско-правовой договор;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

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

20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

- хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

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

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА С НЕОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

СТАТУТ
ТАВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ