

Минский городской исполнительный комитет  
Главное управление юстиции  
**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

Регистрационный  
номер 193204588

06.02.2019 *Узюков О. В.*  
(дата) (подпись)

УТВЕРЖДЕН  
Общим собранием участников  
долевого строительства объекта  
Протокол № 2 от 29 января 2019  
года

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников**  
**«Калининградский-21»**  
**(ТС «Калининградский-21»)**

**СТАТУТ**  
**Таварыства ўласнікаў**  
**«Калінінградскі-21»**  
**(ТУ «Калінінградскі-21»)**

Минск, 2019 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### **1.1. Основополагающие положения.**

Товарищество собственников жилого дома № 21 по переулку Калининградскому и открытой 2-х уровневой наземной автостоянки (далее - товарищество собственников) создано в г. Минске в составе строящегося объекта недвижимости «Многоквартирный жилой дом с открытой 2-х уровневой наземной автостоянкой со сносом административного здания по пер. Калининградскому, 21 в г. Минске» в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 "О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков" и другими актами законодательства.

Решение о создании товарищества собственников принято общим собранием участников 29 января 2019 года (протокол № 2 от 29 января 2019 года).

### **1.2. Наименование Товарищества.**

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

**Товарищество собственников «Калининградский-21»**

Сокращенное наименование товарищества собственников на русском языке:

**ТС «Калининградский-21»**

Полное наименование товарищества собственников на белорусском языке:

**Таварыства ўласнікаў «Калінінградскі-21»**

Сокращенное наименование товарищества собственников на белорусском языке:

**ТУ «Калінінградскі-21».**

### **1.3. Местонахождение Товарищества.**

Местонахождение Товарищества: 220012, г. Минск, пер. Калининградский, 21 (помещение товарищества собственников).

### **1.4. Срок деятельности Товарищества.**

Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

### **1.5. Предмет и цели деятельности Товарищества.**

Предметом деятельности Товарищества является управление общим имуществом объекта (объектов) недвижимости в доме № 21 по переулку Калининградскому и открытой 2-х уровневой наземной автостоянкой в городе Минске. Товарищество создано в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных законодательством и Уставом.

### **1.6. Объединение с товариществами собственников.**

Для координации деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов Товарищество вправе объединиться с другими товариществами собственников на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном статьями 121–123 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

### **1.7. Ответственность Товарищества и его членов.**

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## 2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

### **2.1. Понятие и основания для возникновения членства.**

Членами Товарищества могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения (собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества, находящегося в жилом доме № 21 по переулку Калининградскому, открытой 2-х уровневой наземной автостоянки, и на придомовой территории).

Членами Товарищества являются:

- участники совместного домовладения, принимавшие и не принимавшие участия в голосовании по выбору способа управления общим имуществом, либо голосовавшие «против» - со дня государственной регистрации товарищества собственников;
- лица, которые приобрели в собственность жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества, открытой 2-х уровневой наземной автостоянки или на придомовой территории – с момента возникновения права собственности на эти объекты;
- принятые в установленном настоящим Уставом порядке в члены Товарищества лица - со дня принятия такого решения.

## **2.2. Основания для прекращения членства.**

Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

- прекращение права собственности члена Товарищества на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества, на открытой 2-х уровневой наземной автостоянке или на придомовой территории;
- смерть гражданина – члена Товарищества;
- ликвидация юридического лица – члена Товарищества;
- иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

## **2.3. Реестр членов Товарищества.**

Сведения о каждом члене Товарищества отражаются в реестре членов Товарищества, ведение которого осуществляется правлением Товарищества.

## **2.4. Права членов Товарищества.**

Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в деятельности Товарищества в порядке, определяемом Уставом;
- избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;
- получать от председателя правления Товарищества 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;
- пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;
- подавать для рассмотрения общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных) жалобы на решения и действия (бездействие) членов органов управления и контроля Товарищества, а также направлять в правление обращения по вопросам деятельности Товарищества;
- инициировать проведение внеочередного заседания общего собрания Товарищества в порядке, предусмотренном в п. 3.2.4 Устава, и (или) собрания уполномоченных в порядке, предусмотренном п. 3.2.7 Устава, в том числе с целью досрочного прекращения полномочий (переизбрания) органов управления и контроля Товарищества;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом.

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

Товарищество не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность своих членов, осуществляющую в принадлежащих им на праве собственности

жилых и (или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

### **2.5. Обязанности членов Товарищества.**

Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать требования Устава, выполнять решения общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) и правления Товарищества;
- пользоваться общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов Товарищества;
- в случае технической необходимости, обеспечить доступ к общему имуществу, инженерным сетям, находящимся внутри принадлежащих ему жилых и (или) нежилых помещений;
- своевременно вносить взносы и иные платежи в размерах, установленных законодательством, Уставом и решениями общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных);
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;
- возмещать ущерб, причиненный Товариществу в случае ненадлежащей эксплуатации общего имущества Товарищества (затопление, переустройство, установка и хранение личного имущества в местах общего пользования и т.д.);
- оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;
- не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества;
- участвовать в заседаниях общего собрания членов Товарищества лично либо обеспечить участие в общем собрании иного лица, делегировав ему свои полномочия в установленном законодательством порядке;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом.

### **2.6. Наниматели и арендаторы.**

Наниматели жилых помещений и арендаторы жилых (нежилых) помещений могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия.

Наниматели и арендаторы могут участвовать в заседаниях общего собрания членов Товарищества по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

## **3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ**

### **3.1. Система органов управления и контроля.**

Органами управления Товарищества являются:

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

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества является ревизионная комиссия Товарищества (далее – ревизионная комиссия), ревизор Товарищества (далее – ревизор) или аудиторская проверка (далее – аудит).

### **3.2. Общее собрание.**

#### **3.2.1. Статус и исключительная компетенция.**

Общее собрание является высшим органом управления Товарищества, к исключительной компетенции которого относятся:

- 3.2.1.1. Внесение изменений и (или) дополнений в Устав;
- 3.2.1.2. Определение основных направлений деятельности Товарищества;
- 3.2.1.3. Прием в члены Товарищества и исключение из членов Товарищества;
- 3.2.1.4. Избрание членов правления и председателя правления (прием на работу председателя правления по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;
- 3.2.1.5. Избрание членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий, утверждение Положения о ревизионной комиссии (ревизоре), утверждение лица (организации) для проведения аудита;
- 3.2.1.6. Предоставление полномочий председателю общего собрания по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления;
- 3.2.1.7. Утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
- 3.2.1.8. Утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- 3.2.1.9. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 3.2.1.10. Изменение размера общего 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), передача надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого 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;
- 3.2.1.11. Отчуждение или передача части общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества;
- 3.2.1.12. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора);
- 3.2.1.13. Принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3.2.1.14. Принятие решения о заключении договоров, связанных с получением кредитов (займов), а также с предоставлением займов.

Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

### 3.2.2. Принятие решений общим собранием.

Общее собрание принимает решения на своих заседаниях путем голосования членов Товарищества, присутствующих на заседании, по вопросам повестки дня, а также путем проведения письменного опроса (п.3.2.6 Устава).

Общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем половиной голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

На общем собрании каждый член Товарищества имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество. Доля члена Товарищества в праве собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений

всех членов Товарищества в жилом доме Товарищества, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенному на придомовой территории этого жилого дома.

Решение общего собрания считается принятым:

- по вопросам об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки, передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого 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, - с согласия простого большинства от общего количества членов Товарищества, а по вопросу об уменьшении размера общего имущества - с согласия всех членов Товарищества (п. 3.2.1.10 Устава);

- по вопросам об отчуждении части общего имущества, передаче части общего 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, – с согласия 2/3 от общего количества членов Товарищества (п. 3.2.1.11 Устава);

- по всем остальным вопросам исключительной компетенции - с согласия простого большинства от общего количества членов Товарищества.

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества, включая тех, кто не принимал участие в голосовании или голосовал против принятия решения.

### 3.2.3. Созыв и проведение общего собрания.

Члены Товарищества обязаны проводить общее собрание не реже одного раза в год.

Член Товарищества вправе передать право на участие в заседаниях общего собрания и свой голос другому члену Товарищества или иному лицу по доверенности, удостоверенной председателем правления либо в ином порядке, предусмотренном в ст. 186 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Общее собрание созывается правлением путем направления каждому члену Товарищества письменного уведомления. Письменные уведомления о проведении общего собрания направляются правлением (председателем правления) не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В уведомлении указываются:

инициатор проведения общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня.

Повестка дня, предусмотренная в уведомлении о созыве общего собрания, может быть дополнена или изменена решением общего собрания большинством голосов членов Товарищества, принимающих участие в заседании общего собрания. Принятие общим собранием решений по вопросам, не включенными в повестку дня, не допускается.

На заседаниях общего собрания избирается председатель общего собрания и секретарь. Председатель общего собрания и секретарь могут избираться как на каждом заседании общего собрания, так и на определенный срок. Председателем общего собрания не может избираться председатель правления, члены правления, члены ревизионной комиссии (ревизор).

Председатель общего собрания ведет заседания общего собрания, а секретарь обеспечивает ведение протокола заседания общего собрания.

Протокол общего собрания подписывается председателем общего собрания и секретарем. В случаях, когда для принятия общим собранием решения требуется письменное согласие всех или части членов Товарищества (в частности, по вопросам, предусмотренным в п.п. 3.2.1.10 и 3.2.1.11 Устава),

протокол общего собрания подлежит подписанию всеми членами Товарищества, принявшими участие в заседании общего собрания.

Общее собрание вправе утвердить Регламент проведения своих заседаний.

#### 3.2.4. Созыв внеочередного общего собрания.

Внеочередным общим собранием является общее собрание, проводимое помимо ежегодного общего собрания. Внеочередные общие собрания проводятся:

- по решению правления;
- по предложению местного исполнительного и распорядительного органа;
- по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора);
- по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

Решение (предложение, требование) о проведении внеочередного общего собрания должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания.

Правление обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания в течение 7 дней с даты получения предложения (требования) о проведении внеочередного общего собрания. Внеочередное общее собрание должно быть созвано в течение 30 дней с даты получения предложения (требования).

Правление может отказать в проведении внеочередного общего собрания только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный в настоящем пункте Устава. При отказе правления в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения внеочередного общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание. Инициаторы проведения внеочередного общего собрания информируют членов Товарищества о принятом ими решении в порядке, установленном в п. 3.2.3 Устава.

Внеочередное общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

#### 3.2.5. Созыв повторного общего собрания.

В случае отсутствия кворума на заседании общего собрания (внеочередного общего собрания) правление, инициаторы проведения такого собрания назначают новую дату, место и время его проведения. Повторное общее собрание может быть созвано в течение 30 дней с даты несостоявшегося общего собрания.

Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие не менее чем 1/4 голосов членов Товарищества от общего количества голосов членов Товарищества.

#### 3.2.6. Принятие решений путем письменного опроса.

В случае возникновения необходимости, определяемой правлением Товарищества (в частности, с целью получения письменного согласия всех или части членов Товарищества), решение общего собрания может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением.

Бюллетень должен содержать:

- повестку дня общего собрания;
- 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.

Член Товарищества, получивший бюллетень для голосования, 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. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не позднее 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.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более чем 2/3 голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, а протоколы – постоянно.

### 3.2.7. Собрание уполномоченных.

По вопросам, относящимся к компетенции общего собрания ТС, принятие решений может осуществляться собранием уполномоченных. Перечень вопросов, рассмотрение и принятие решений по которым осуществляется собранием уполномоченных, определяется общим собранием ТС в порядке, установленном законодательством.

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов Товарищества, из числа членов Товарищества.

Количество уполномоченных – 7: 6 уполномоченных от собственников жилых помещений, в том числе лиц, являющихся одновременно собственниками нежилых помещений и иного недвижимого имущества, находящегося в жилом доме Товарищества, открытой 2-х уровневой наземной автостоянки или на придомовой территории (по одному уполномоченному от собственников жилых помещений, расположенных, соответственно, на 1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9-10 и 11-12 этажах), и 1 уполномоченный от иных участников Товарищества, не являющихся при этом собственниками жилых помещений в жилом доме Товарищества.

Каждый уполномоченный представляет конкретных членов Товарищества и выражает их общее мнение, сформированное с помощью опросных листов.

Выборы уполномоченных проводятся не реже одного раза в 5 лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок, они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год.

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

Собрание уполномоченных вправе принимать решения по всем вопросам, определенным в установленном порядке общим собранием к рассмотрению собранием уполномоченных, а также по вопросам, относящимся к компетенции правления.

Собрание уполномоченных принимает решения на своих заседаниях путем голосования уполномоченных, присутствующих на заседании, по вопросам повестки дня. Повестка дня, предусмотренная в уведомлении о созыве общего собрания, может быть дополнена или изменена решением собрания уполномоченных.

Принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, не допускается.

Собрание уполномоченных (в том числе внеочередное) является правомочным в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем 2/3 голосов от общего количества голосов всех уполномоченных.

Повторное собрание уполномоченных считается правомочным, если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от общего количества голосов всех уполномоченных.

Уполномоченный на собрании уполномоченных имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов Товарищества.

Собрание уполномоченных принимает решения по вопросам исключительной компетенции в порядке, предусмотренном для принятия решений общим собранием, исходя из количества членов Товарищества, представляемых каждым из уполномоченных (п. 3.2.2 Устава).

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия и голоса другим лицам.

Решение собрания уполномоченных, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества.

Собрание уполномоченных (в том числе внеочередное и повторное) созывается и проводится в порядке, установленном для общего собрания (п. 3.2.3–3.2.5 Устава).

Собрание уполномоченных не вправе принимать решения путем проведения письменного опроса уполномоченных.

### **3.3. Правление**

#### **3.3.1. Статус и компетенция.**

Правление является исполнительным органом Товарищества, к компетенции которого относятся:

3.3.1.1. Осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в соответствии с законодательством, Уставом и решениями общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных);

3.3.1.2. Учет членов Товарищества, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества;

3.3.1.3. Назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) председателя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями);

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

3.3.1.5. Организация подготовки, созыва и проведения заседаний общего собрания Товарищества (в том числе, внеочередных и повторных);

3.3.1.6. Подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления общему собранию Товарищества (собранию уполномоченных);

3.3.1.7. Организация хозяйственной деятельности Товарищества, определение порядка заключения договоров от имени Товарищества;

3.3.1.8. Другие вопросы, отнесенные к компетенции правления Уставом и решениями общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных).

#### **3.3.2. Избрание правления и его состав.**

Правление избирается в порядке, определенном настоящим Уставом, из числа членов Товарищества на 3 года и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

Правление избирается в количестве 4 члена, не включая председателя правления. Председатель правления входит в состав правления по должности.

Членами правления не могут быть члены ревизионной комиссии (ревизор). Общее собрание Товарищества (собрание уполномоченных) своим решением вправе установить дополнительные критерии для лиц, претендующих на должность члена правления.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) правления может быть вынесен на обсуждение общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов Товарищества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

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

### 3.3.3. Проведение заседаний правления.

Правление созывается председателем, а в случае его отсутствия – членом правления, временно заменяющим председателя.

Повестка дня заседания правления может определяться председателем правления и подлежит утверждению членами правления. До утверждения повестки дня в нее могут быть внесены изменения и (или) дополнения по предложению членов правления.

Заседания правления проводятся не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным при участии в нем не менее 2/3 членов правления. Решение правления считается принятым, если за него проголосовало более половины членов правления, принимавших участие в заседании правления. В случае равенства голосов членов правления голос председателя правления считается решающим.

На заседаниях правления ведется протокол, который подписывается всеми членами правления, принимавшими участие в заседании.

Правление вправе утвердить Регламент проведения своих заседаний.

### 3.3.4. К компетенции **Председателя правления** товарищества собственников относятся:

3.3.4.1. Осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом Республики Беларусь, Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь и законодательством о труде, а также осуществление руководства деятельностью правления;

3.3.4.2. Организация и проведение заседаний правления;

3.3.4.3. Организация исполнения решений общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) и правления;

3.3.4.4. Заключение в пределах своей компетенции и предоставленных полномочий договоров и соглашений от имени Товарищества в порядке, определенном правлением;

3.3.4.5. Утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества, утверждение штатного расписания Товарищества после его согласования с общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных);

3.3.4.6. Принятие на работу и увольнение работников Товарищества, применение к ним мер поощрения и взыскания;

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

3.3.4.8. Совершение действий 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;

3.3.4.9. Осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

3.3.4.10. Осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и Уставом.

3.3.5. Председатель правления обязан:

3.3.5.1. Осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

3.3.5.2. Обеспечить в течение 6 месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

3.3.5.3. Выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

3.3.5.4. Обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

3.3.5.5. Повышать квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном порядке;

3.3.5.6. Ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, информировать членов Товарищества о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

- по требованию местного исполнительного и распорядительного органа представлять информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества.

3.3.6. Избрание и досрочное прекращение полномочий председателя правления.

Председатель правления избирается из числа членов Товарищества или принимается на работу по трудовому договору (контракту) на срок до 5 лет и слагает свои полномочия перед новым правлением.

Председателем правления 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. В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий соответствующего образования, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

Общее собрание Товарищества (собрание уполномоченных) вправе предоставить председателю общего собрания полномочия по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления может быть вынесен на обсуждение общего собрания Товарищества

(собрания уполномоченных) по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов Товарищества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае прекращения членства в Товариществе либо отказа от полномочий председателя правления может быть избран новый председатель правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

### **3.4. Ревизионная комиссия (ревизор).**

#### **3.4.1. Статус и компетенция.**

Ревизионная комиссия является контрольным органом Товарищества, к компетенции которого относятся:

3.4.1.1. Контроль за соблюдением финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами Товарищества в процессе деятельности Товарищества;

3.4.1.2. Проведение не реже одного раза в год проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

3.4.1.3. Предоставление заключения общему собранию Товарищества (собранию уполномоченных) по отчетам правления и председателя правления;

3.4.1.4. Предоставление отчета о своей деятельности общему собранию Товарищества (собранию уполномоченных).

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления ревизионная комиссия в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного заседания общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных).

Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию Товарищества либо собранию уполномоченных (в случае определения такой подотчетности общим собранием Товарищества). Общее собрание Товарищества (собрание уполномоченных) утверждает Положение о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества.

Функции ревизионной комиссии вправе выполнять ревизор, избираемый на эту должность и освобождаемый от должности в порядке, установленном для ревизионной комиссии (членов ревизионной комиссии).

Товарищество вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности. Заключение ревизионной комиссии и аудитора (аудиторской компании) имеют одинаковую юридическую силу.

Без заключения ревизионной комиссии или аудитора Общее собрание Товарищества (собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества.

#### **3.4.2. Избрание и состав ревизионной комиссии.**

Ревизионная комиссия избирается общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных) из числа членов Товарищества в составе не менее 3 человек сроком на 3 года. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны председатель правления, члены правления, их близкие родственники и свойственные.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии может быть вынесен на обсуждение общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от общего количества голосов членов Товарищества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

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

В случае неизбрания ревизионной комиссии (ревизора) осуществлять ежегодную проверку деятельности Товарищества допускается посредством проведения аудита по соответствующему договору.

#### **4. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

##### **4.1. Статус взносов.**

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.

Вступительный взнос представляет собой сумму денежных средств, вносимую членом Товарищества при вступлении в Товарищество, и предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества.

Членский взнос представляет собой денежные средства, периодически вносимые членом Товарищества на цели, связанные с деятельностью Товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора, аудита).

Дополнительный взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества для покрытия убытков Товарищества.

Целевой взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества на основании решения, принимаемого в порядке, определенном настоящим уставом, для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных этим органом.

##### **4.2. Установление взносов.**

4.2.1. Установление, изменение размеров, состав и порядок внесения взносов устанавливаются путем принятия решения высшим органом управления Товарищества и оформляются в виде приложений к Уставу, в том числе при внесении изменений и (или) дополнений в Устав. Указанные изменения и дополнения в Устав подлежат обязательной государственной регистрации только в том случае, если это предусмотрено законодательством (Положение о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утвержденное Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1).

4.2.2. При достижении положительного финансового результата годового баланса Товарищества за счет организации хозяйственной деятельности, правление или собрание уполномоченных могут отменять членский взнос на определенный срок путем принятия соответствующего решения.

##### **4.3. Ответственность.**

4.3.1. За невнесение или просрочку внесения взносов Товарищество вправе взыскать с члена Товарищества, имеющего задолженность по взносам, пеню в размере 0,3 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем внесения взноса, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА, ПРАВА МЕСТНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО И РАСПОРЯДИТЕЛЬНОГО ОРГАНА**

##### **5.1. Права Товарищества.**

Товарищество имеет право:

- пользоваться кредитами банков;
- получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- распоряжаться имуществом Товарищества;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
- требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества компенсации за неуплату расходов по эксплуатации ( содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, платежей за пользование установленными решением общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) дополнительными жилищно-коммунальными услугами (при отсутствии письменного отказа от их получения), а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
- осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества, в порядке, предусмотренном законодательством;
- размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем на основании решения общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных);
- совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества и не противоречащие законодательству.

Требование Товарищества к члену Товарищества о возмещении убытков предъявляется правлением 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.

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

## **5.2. Обязанности Товарищества.**

Товарищество обязано:

- организовать обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
- обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- регулярно, не менее 2-х раз в год проводить профилактический осмотр общедомовых инженерных систем дома (водопроводных, канализационных, электрических, тепловых, пожаротушения, вентиляционных, дымоудаления), находящихся в местах общего пользования и в квартирах собственников, проводить их техническое обслуживание и ремонт;
- соблюдать интересы членов Товарищества при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами Товарищества расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

- обеспечивать внесение собственниками в установленном порядке платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- обеспечивать соблюдение требований актов законодательства и Устава;
- заключать с членами Товарищества договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов, пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;
- предоставлять дополнительные жилищно-коммунальные услуги на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги.

### **5.3. Права местного исполнительного и распорядительного органа.**

Местный исполнительный и распорядительный орган осуществляет контроль за деятельностью Товарищества.

Местный исполнительный и распорядительный орган:

- принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества;
- согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления;
- в случае отсутствия у Товарищества кандидатуры для избрания председателем правления вносит на рассмотрение высшего органа управления Товарищества кандидатуру на должность председателя правления;
- вносит в установленном законодательством порядке предложение о проведении внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора);
- 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 высшего органа управления Товарищества заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, – гражданско-правовой договор;

- содействует повышению уровня квалификации председателя правления;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

## **6. ЖАЛОБЫ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

### **6.1. Жалобы, подаваемые для рассмотрения общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных).**

Член Товарищества вправе подать для рассмотрения общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных) жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных), по существу.

В случае несогласия с решением, вынесенным общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных) 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.

## **6.2. Жалобы, подаваемые в правление.**

Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества и его членов (кроме указанных в п.6.1 Устава), член Товарищества подаются в правление, которое обязано рассмотреть ее по существу.

В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение общему собранию Товарищества (собранию уполномоченных).

## **6.3. Разрешение споров.**

В судебном порядке подлежат разрешению споры:

- возникающие при определении долей членов Товарищества в праве общей собственности на общее имущество;

- о взыскании Товариществом с члена Товарищества задолженности по расходам, связанным с эксплуатацией ( содержанием, техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтами) общего имущества.

В судебном порядке обжалуются решения общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных), касающиеся:

- отчуждения либо передачи части общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества и (или) иным лицам;

- изменения (увеличения либо уменьшения) размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества Товарищества путем надстройки и (или) пристройки.

Жалобы на иные решения общего собрания Товарищества (собрания уполномоченных) в случае, если такие решения ущемляют права членов Товарищества, подаются членом Товарищества, чьи права ущемлены, в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением – в суд.

Споры между Товариществом и организациями и гражданами, не являющимися членами Товарищества, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

# **7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

## **7.1. Основания для реорганизации и ликвидации.**

Товарищество может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

- высшего органа управления Товарищества при условии выбора этим органом иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

- экономического суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

## **7.2. Порядок реорганизации и ликвидации.**

Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляется в порядке, установленном законодательными актами (Положение о ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, утвержденное Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1).

## **7.3. Последствия ликвидации.**

При ликвидации Товарищества его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном решением высшего органа управления Товарищества и Уставом.

Председатель общего собрания