

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
инвесторов
(протокол № 02/20 от 02.06.2020 г.)

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«Квартал Северное сияние»**

**СТАТУТ
ТАВАРЫІСТВА ЎЛАСНІКАЎ
«Квартал Паўночнае ззянне»**

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников «Квартал Северное сияние» (далее – Товарищество) создано на основании статьи 152 Жилищного кодекса Республики Беларусь по инициативе ООО «Астосдевелопмент», являющегося застройщиком по строительству объекта «Строительство жилого района с инженерно-транспортной инфраструктурой и объектами социально-гарантируемого обслуживания населения в д. Боровая и д. Копище Боровлянского сельсовета Минского района Минской области». Микрорайон № 5. 7 – 11 очереди строительства», в состав которого входят следующие многоквартирные жилые дома в д. Копище (далее - Комплекс):

- 1) Жилой дом 5.7 по ГП;
- 2) Жилой дом 5.8 по ГП;
- 3) Жилой дом 5.9 по ГП;
- 4) Жилой дом 5.10 по ГП;
- 5) Жилой дом 5.11 по ГП,

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

1.2. Учредителями Товарищества являются лица, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в жилых домах в составе Комплекса, включая лиц, заключивших 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 самого застройщика, выступающего в качестве лица, которому будет принадлежать право собственности на квартиры в составе Комплекса, по которым указанные договоры не заключались (далее – Инвесторы).

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

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

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

1.5. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников «Квартал Северное сияние».

Сокращенно наименование Товарищества на русском языке:

ТС «Квартал Северное сияние».

Полное наименование Товарищества на белорусском языке:

Таварыства ўласнікаў «Квартал Паўночнае ззянне».

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке:

ТУ «Квартал Паўночнае ззянне».

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

1.7. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

придомовой территории и на территории, прилегающей к жилым домам, видеонаблюдение, инженерные коммуникации и иное имущество, доступ к которому есть у всех собственников жилых и (или) нежилых помещений в составе Комплекса;

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

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

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. осуществлять деятельность, соответствующую целям создания Товарищества;

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

3.1.3. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

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

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

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

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

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

3.1.8. получать кредиты банков;

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

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

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

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

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано обеспечивать:

4.1.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, – и придомовой территории;

4.1.2. сохранность общего имущества совместного домовладения;

4.1.2 соблюдение обязательных технических нормативных правовых актов;

4.1.3. соблюдение интересов членов Товарищества при определении условий и порядка

владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами Товарищества расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества совместного домовладения;

4.1.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

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

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

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

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

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

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

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

6. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА

6.1. Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

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

6.1.2. смерть гражданина – члена Товарищества;

6.1.3. ликвидация юридического лица – члена Товарищества;

6.1.4. иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Члены Товарищества имеют право:

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

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

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

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

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

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

7.1.7. получать от председателя правления (далее – Председатель) информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, а

также получать иную информацию о деятельности Товарищества, Правления Товарищества и его Председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

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

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

7.1.10. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом. Членство в Товариществе не ограничивает права собственника объекта недвижимого имущества по распоряжению принадлежащим ему имуществом в соответствии с законодательством.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Члены Товарищества обязаны:

8.1.1. соблюдать Устав, выполнять решения органов управления Товарищества и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

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

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

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

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

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

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

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

8.1.9. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

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

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

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

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

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

собственности на него у члена Товарищества;

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

9. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

В реестр членов Товарищества включаются следующие сведения:

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 собственности отдельно на Комплексное имущество и отдельно на Домовое имущество.

Данные сведения признаются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам. Правление Товарищества собственников обязуется обеспечить защиту данных сведений от несанкционированного доступа, использования и распространения третьим лицам, за исключением случаев предоставления указанных сведений в соответствии с законодательством по запросам государственных органов.

10. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

10.3. Размер вступительного взноса равен денежной сумме, определяемой на Общем собрании по вопросу создания товарищества собственников, и подлежит внесению в отношении каждого жилого или нежилого помещения.

Вступительный взнос вносится каждым членом Товарищества в полном размере в течение 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение, иное имущество и получения правоустанавливающих документов в территориальной организации по государственной регистрации. При переходе права собственности на жилое и (или) нежилое помещение от члена Товарищества к близким родственникам вступительный взнос повторно не уплачивается. Под близкими родственниками для целей настоящего Устава понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки. Лицо, которое приобрело помещение у ООО «Астосдевелопмент» по договору купли-продажи с условием оплаты в рассрочку, а также лицо, которое приобрело помещение по договору лизинга с лизинговой компанией, заключившей договор с ООО «Астосдевелопмент», и если вступительный взнос уплачивался ООО «Астосдевелопмент» или лизинговой компанией либо этим лицом по поручению лизинговой компании, вступительный взнос повторно не уплачивает.

10.4. Членский взнос представляет собой денежные средства, периодически (ежемесячно за

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

Членский взнос, подлежащий внесению ежемесячно каждым членом Товарищества, равен денежной сумме, рассчитанной путем умножения общей площади помещения (-ий), принадлежащего (-их) члену Товарищества, на сумму, размер которой утвержден на общем собрании членов Товарищества.

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

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

10.7. 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.

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

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

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

- платы за услуги по обслуживанию одного лицевого счета члена ТС, указанной в договоре между ТС и соответствующей организацией,
- платы за услуги ЕРИП, указанной в договоре между ТС и соответствующей организацией, которая зависит от суммы подлежащих оплате платежей членом товарищества собственников в пользу товарищества собственников.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

11.1. Органами управления Товарищества в отношении Комплексного имущества являются:

Общее Собрание (Комплексное собрание уполномоченных) Товарищества;
Правление Товарищества;
Председатель Правления Товарищества.

11.2. Органами управления Товарищества в отношении Домового имущества являются:

Домовые Собрания по каждому жилому дому Комплекса;
Помощник Председателя по отдельному жилому дому, назначаемый из членов Правления Товарищества и являющийся собственником помещения в данном отдельном жилом доме;
Председатель Правления Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4. К исключительной компетенции Общего Собрания относится:

- внесение изменений и (или) дополнений в Устав;
- определение основных направлений деятельности Товарищества;
- установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;
- установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;
- избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
- определение количественного состава Правления Товарищества;
- избрание членов Правления и Председателя правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии Товарищества;
- предоставление полномочий председателю Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных) членов Товарищества по заключению трудового договора (контракта) с избранным Председателем правления Товарищества;
- утверждение ежегодного отчета о работе Правления Товарищества, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;
- утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;
- утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- решение вопроса о привлечении организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;
- установление размера, состава и порядка внесения обязательных платежей

Товарищества, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей;

- изменение размера Комплексного имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача Комплексного имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества;

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

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

- принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

- принятие решений о размещении денежных средств Товарищества, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.

12.5. 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 или членов Товарищества, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества (далее, если не установлено иное, инициатор Общего Собрания). Такое решение (предложение или письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных).

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

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

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

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

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

Уведомления о проведении Общего Собрания в обязательном порядке направляются текстовым сообщением о проведении Общего Собрания в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram» и путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый жилой дом, а также дополнительно могут быть направлены одним (или несколькими) из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручение под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в каждом жилом доме; 4) путем размещения уведомления в сети Интернет на специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения Общих Собраний в форме электронного голосования; 5) путем размещения в мобильном приложении, созданном для коммуникации между членами Товарищества и управляющей компанией.

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

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

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

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

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

При этом бюллетень для голосования единого образца, установленного Правлением Товарищества, обязательно направляется каждому члену Товарищества путем размещения бюллетеня (для скачивания) в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram», а также дополнительно может быть направлен одним из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручение под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в каждом жилом доме; 4) путем размещения уведомления в сети Интернет на специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения Общих Собраний в форме электронного голосования; 5) путем размещения в мобильном приложении, созданном для коммуникации между членами Товарищества и управляющей компанией.

12.12. Бюллетень должен содержать:

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

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

При электронном голосовании каждый член Товарищества обязан пройти авторизацию на специально созданном интернет-ресурсе. Логин и пароль, необходимые для прохождения авторизации, каждому члену Товарищества будут направлены на номер телефона, который член Товарищества указывает в договоре, заключаемом с Товариществом. В таком случае уведомление о проведении Общего Собрания, бюллетень для голосования и иные документы, относящиеся к Общему Собранию, размещаются на указанном интернет-ресурсе. Правление в течение 3 рабочих дней проводит пересчет данных голосования на основании выгрузки из системы электронного голосования в формате, позволяющем установить собственника, номер дома, номер квартиры, результат голосования. При проведении электронного голосования членам Товарищества не

направляются на бумажном носителе уведомление о проведении собрания, бюллетень для голосования и иные документы. Бюллетень для голосования может быть направлен в бумажном виде по запросу члена Товарищества. В этом случае Правление проводит подсчет голосов с учетом данных электронного голосования и бумажных бюллетеней.

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

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

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Управление деятельностью Товарищества в период между Общими собраниями осуществляет Правление Товарищества.

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

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

В случае, если для обеспечения эксплуатации и (или) сохранности общего имущества совместного домовладения (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) Товариществу необходимо совершить сделку (сделки) и понести расходы, которые не предусмотрены утвержденной сметой расходов Товарищества, Правление вправе принять решение об определении порядка и условий использования Товариществом любых полученных им доходов (включая вступительные взносы членов товарищества собственников), в том числе принять решение о совершении Товариществом сделки (сделок), связанной (связанных) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость (сумма) которой (-ых) составляет **до 500 базовых величин**.

Размер базовой величины определяется на день совершения сделки. Решение Правления является обязательным для председателя правления Товарищества.

13.3. Правление Товарищества избирается Общим Собранием из числа членов Товарищества **на срок до 5 лет в количестве не менее 5 (пяти) членов**, в том числе не менее 1 (одного) от каждого жилого дома в составе Комплекса, и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава Правления Товарищества, но не более чем на один год.

Допускается избрание тех же членов Товарищества в состав Правления Товарищества на

новый срок.

Членами Правления Товарищества не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

По вопросам, входящим в его компетенцию, Правление Товарищества проводит заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным, если в его заседании принимает участие более половины членов правления, в том числе Председатель правления Товарищества.

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

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

Протоколы заседаний Правления хранятся в делах Товарищества постоянно.

Решения Правления Товарищества доводятся до сведения членов Товарищества в течение трех рабочих дней со дня их принятия и являются обязательными для исполнения Председателем правления Товарищества и членами Товарищества. Решения Правления доводятся до сведения членов Товарищества в обязательном порядке путем направления текстового сообщения в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram» и путем размещения уведомлений на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый жилой дом, а также дополнительно могут быть направлены одним (или несколькими) из следующих способов: 1) путем размещения уведомления в сети Интернет на специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения Общих Собраний в форме электронного голосования; 2) путем размещения в мобильном приложении, созданном для коммуникации между членами Товарищества и управляющей компанией.

13.4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов Правления Товарищества и избрании нового состава Правления Товарищества может быть вынесен на обсуждение Общего собрания членов Товарищества в случае, если количество действующих избранных членов Правления уменьшится на два и более человека в том числе по причине:

прекращения членства члена Правления в Товариществе;

самоотвода члена Правления Товарищества, за исключением Председателя правления, принятого по найму;

исключения избранного члена Правления из состава Правления Товарищества.

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

- член Правления не участвует в более чем 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 нарушений требований, установленных настоящим Уставом по неразглашению конфиденциальных сведений;

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

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

13.5. При исполнении своих функций члены Правления, их аффилированные лица не осуществляют действия, квалифицируемые законодательством, как дача (получение) взятки, посредничество во взяточничестве, принятие незаконного вознаграждения, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования законодательства.

В случае нарушения положений настоящего пункта вопрос о досрочном прекращении полномочий Правления Товарищества и избрании нового состава Правления должен быть вынесен на обсуждение Общего собрания членов Товарищества.

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

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. К компетенции председателя правления Товарищества относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества в пределах полномочий, определенных законодательством, Уставом и трудовым договором (контрактом);
- организация и проведение заседания Правления Товарищества и Домовых Собраний по каждому жилому дому;
- ведение учета решений Общего Собрания, Домовых собраний, Правления Товарищества в порядке, предусмотренном Общим Собранием;
- организация исполнения решений Общего Собрания, Домовых собраний по каждому жилому дому и Правления;
- заключение в пределах своей компетенции договоров и иных соглашений (за исключением кредитных договоров, договоров лизинга и других соглашений кредитного характера) от имени Товарищества;
- утверждение должностных (рабочих) инструкций штатных работников Товарищества, утверждение штатного расписания Товарищества после его согласования с Общим Собранием;
- принятие на работу и увольнение работников Товарищества, применение к ним мер поощрения и взыскания;
- издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества, в целях реализации решений Общего Собрания и Домовых собраний по каждому жилому дому, а также Правления;
- 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;
- размещение денежных средств Товарищества, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения Общего Собрания;
- осуществление иных полномочий, предусмотренные законодательством и Уставом.

14.2. Председатель правления Товарищества вправе:

- заключать договоры на оказание основных жилищно-коммунальных услуг (в том числе на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п.) с поставщиками данных услуг по тарифам, определяемым в соответствии с законодательством без вынесения вопроса на Общее собрание;
- до заключения прямых договоров с поставщиками основных жилищно-коммунальных услуг – заключать договор (-ы) 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;
- заключать договор (-ы), связанный (-ые) с устранением чрезвычайных ситуаций, заключаемый (-ые) без ограничения размера его (их) стоимости;
- открывать счета в банках;
- заключать договор (-ы) на оказание услуг по размещению рекламных материалов, вывесок и (или) иного рекламного оборудования в специально отведенных местах, определяемых решением общего собрания членов Товарищества, с взиманием платы по ставкам не ниже, определенных на общем собрании членов Товарищества, и возмещением фактических затрат электроэнергии без вынесения вопроса на Общее собрание;
- распоряжаться денежными средствами на счетах Товарищества в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим Уставом;

- заключить сделку (сделки), расходы на совершение которой (-ых) не предусмотрены утвержденной общим собранием сметой расходов Товарищества, при наличии в совокупности следующих условий:

1) сделка (сделки) связана (-ы) с обеспечением эксплуатации и (или) сохранности (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения;

2) стоимость (сумма) сделки не превышает 100 базовых величин.

Размер базовой величины определяется на день принятия совершения сделки.

14.3. Председатель правления обязан:

- осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;

- выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию Комплексного и Домового имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

- обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;

- повышать квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном законодательством порядке;

- обеспечить заключение с членами Товарищества договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг;

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

- создать группу для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram»;

- ежеквартально готовить отчет о доходах и расходах за квартал и публиковать на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый жилой дом, а также на Интернет-ресурсе, специально созданном для обсуждения вопросов работы Товарищества, не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом;

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

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

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

- исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

14.4. При исполнении своих функций, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения, его эксплуатации и обеспечению его сохранности, Председатель Правления, его аффилированные лица не осуществляют действия, квалифицируемые законодательством, как дача (получение) взятки, посредничество во взяточничестве, принятие незаконного вознаграждения, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования законодательства.

В случае нарушения положений настоящего пункта вопрос о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления Товарищества и избрании нового Председателя Правления должен быть вынесен на обсуждение Общего собрания членов Товарищества.

14.5. Председатель избирается из числа членов Товарищества или лиц, не являющихся членами товарищества на срок, не превышающий 5 лет.

14.6. Председатель избирается из числа граждан, имеющих:

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

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

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

14.8. Председатель подотчетен Общему собранию и председательствует на заседаниях Правления.

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

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

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

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

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

15. ДОМОВОЕ СОБРАНИЕ ПО ОТДЕЛЬНОМУ ЖИЛОМУ ДОМУ КОМПЛЕКСА

15.1. Домовое Собрание по отдельному жилому дому (далее – Домовое Собрание) является самостоятельным органом по управлению Домовым имуществом отдельного жилого дома в составе Комплекса.

15.2. В состав Домового Собрания включаются все участники совместного домовладения отдельного жилого дома.

Каждый член Товарищества на Домовом собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на Домовое имущество.

15.3. В компетенцию Домового Собрания входит:

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

15.4. Домовое Собрание созывается Помощником Председателя по отдельному жилому дому по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Внеочередные Домовые Собрания могут проводиться по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов Товарищества отдельного жилого дома, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их

общего количества по дому. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня Домового Собрания.

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

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

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

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

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

Уведомления о проведении Домового Собрания по отдельному жилому дому в обязательном порядке направляются текстовым сообщением о проведении Домового Собрания в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram» и путем размещения уведомления на доске для объявлений, которая размещена при входе в отдельный жилой дом, а также дополнительно могут быть направлены одним (или несколькими) из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручение под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в отдельном жилом доме; 4) путем размещения уведомления в сети Интернет в специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения Домовых Собраний в форме электронного голосования; 5) путем размещения в мобильном приложении, созданном для коммуникации между членами Товарищества и управляющей компанией

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

15.10. При необходимости Домовое собрание может проводиться путем письменного опроса, в том числе путем электронного голосования. При этом бюллетень для голосования единого образца, установленного Правлением Товарищества, обязательно направляется путем размещения бюллетеня (для скачивания) в специально созданной группе для обсуждения вопросов работы Товарищества через приложение «Telegram», а также дополнительно может быть направлен одним из следующих способов: 1) заказным письмом с уведомлением о вручении; 2) вручение под роспись; 3) путем вбрасывания уведомлений в почтовые ящики членов Товарищества, расположенные в жилом доме; 4) путем размещения уведомления в сети Интернет на специально созданном ресурсе для обсуждения вопросов работы Товарищества и проведения Общих Собраний в форме электронного голосования; 5) путем размещения в мобильном приложении, созданном для коммуникации между членами Товарищества и управляющей компанией.

15.11. Бюллетень должен содержать:

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

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

Помощник Председателя по отдельному жилому дому осуществляет подсчет голосов не ранее чем через 15 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляет протокол об итогах

письменного опроса. Протокол подписывается Председателем Правления Товарищества и Помощником Председателя по отдельному жилому дому. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества в течение 5 лет, протоколы - постоянно.

15.12. При электронном голосовании каждый член Товарищества по отдельному жилому дому обязан пройти авторизацию на специально созданном интернет-ресурсе. Логин и пароль, необходимые для прохождения авторизации, каждому члену Товарищества по отдельному жилому дому будут направлены на номер телефона, который член Товарищества указывает в договоре, заключаемом с Товариществом. В таком случае уведомление о проведении Домового собрания, бюллетень для голосования и иные документы, относящиеся к Домовому собранию, размещаются на указанном интернет-ресурсе. Помощник председателя по отдельному жилому дому в течение 3 рабочих дней проводит пересчет данных голосования на основании выгрузки из системы электронного голосования в формате, позволяющем установить собственника, номер дома, номер квартиры, результат голосования. При проведении электронного голосования членам ТС не направляются на бумажном носителе уведомление о проведении собрания, бюллетень для голосования и иные документы. Бюллетень для голосования может быть направлен в бумажном виде по запросу члена Товарищества. В этом случае Правление проводит подсчет голосов с учетом данных электронного голосования и бумажных бюллетеней

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

16.1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, Председателя и членов Правления Товарищества Общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества.

Товарищество вправе проводить также и аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

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

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

16.6. Ревизионная комиссия Товарищества:

- отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности Председателем правления Товарищества, Правлением Товарищества, членами Товарищества в процессе его деятельности;

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

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

- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности

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

16.8. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и (или) финансовых нарушений со стороны Правления и (или) Председателя правления Товарищества ревизионная комиссия в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного Общего Собрания (Комплексного Собрания уполномоченных).

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

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

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

17.3. Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества и его членов (кроме указанных в пункте 17.1 настоящего раздела), член Товарищества вправе подавать в Правление Товарищества, которое обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем своем заседании.

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

В судебном порядке подлежат разрешению:

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

18. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

18.2. На первом общем собрании по вопросу создания товарищества собственников лица, которые участвуют в строительстве многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, с использованием жилищных облигаций и которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в этих жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), обладают 1 голосом.

Проведение Общего собрания по вопросу создания Товарищества собственников проводится по инициативе застройщика с приглашением Инвесторов в форме электронного голосования. При принятии решения о создании товарищества собственников каждый инвестор обладает правом одного голоса.

Не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания Инвесторов по вопросу создания Товарищества собственников инициатор общего собрания направляет каждому Инвестору sms-сообщение на телефонный номер, указанный Инвестором в договоре купли-продажи жилищных облигаций, уведомление о проведении общего собрания по вопросу создания товарищества собственников с указанием инициатора общего собрания, даты и времени его проведения, повестки дня, с последующим направлением инструкции по подключению к конференц-связи и авторизации для электронного голосования на специально созданном Интернет-ресурсе.

Кворумом для общего собрания инвесторов по вопросу создания товарищества собственников считается принятие в нем участия инвесторов в количестве более чем 2/3 от общего количества инвесторов жилых домов, входящих в состав Комплекса, обладающих не менее чем 2/3 голосов всех инвесторов жилых домов, входящих в состав Комплекса.

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

18.3. Члены Товарищества обязаны вносить в полном объеме вступительный, членские, целевые взносы и обязательные платежи, предусмотренные решениями общего собрания,

Комплексного Собрания уполномоченных или Домового собрания членов Товарищества в срок, установленный указанными решениями.

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

Начисление и взимание пени за просрочку внесения членами Товарищества указанных взносов и платежей производятся Товариществом при формировании извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг.

19. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

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

19.2. Местный исполнительный и распорядительный орган:

принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества;

согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность Председателя Правления Товарищества;

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

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

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

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

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

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

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

в Товариществе не обеспечивается надлежащая работа органов управления;

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

Председателем не выполняются требования о необходимости прохождения согласования; местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании Председателя;

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

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

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

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

Председателя избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании.

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

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

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

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

20.3. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией предоставляется члену Товарищества в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения его запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документами, Товарищество в течение 15 (пятнадцати) дней направляет члену сообщение с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности, другой документацией предоставляется исключительно по месту нахождения Товарищества. В процессе ознакомления член Товарищества собственников вправе снимать копии с документов, в том числе с использованием технических средств (копир, фотоаппарат, телефонный аппарат и др.).

20.4. Ежеквартально не позднее последнего числа месяца, следующего за отчетным кварталом, Председатель Правления публикует отчет о доходах и расходах за месяц на досках для объявлений, которые размещены при входе в каждый жилой дом, а также на Интернет-ресурсе, специально созданном для обсуждения вопросов работы Товарищества.

21. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

- Общего Собрания Товарищества;
- суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;
- собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

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

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