

УТВЕРЖДЕН  
Решением общего собрания дольщиков  
(протокол № 1 от « \_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.)

## **УСТАВ**

**Товарищества собственников  
жилого дома № 11 по ул. Голодеда  
(ТС жилого дома № 11 по ул. Голодеда)**

## **СТАТУТ**

**Таварыства ўласнікаў  
жылога дома № 11 па вул. Галадзеда  
(ТУ жылога дома № 11 па вул. Галадзеда)**

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Основопологающие положения.**

Товарищество собственников жилого дома № 11 по ул. Голодеда (далее — Товарищество) создается и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538, регламентирующим деятельность товарищества собственников, иными нормативными правовыми актами и Уставом Товарищества (далее — Устав).

Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Товарищество является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

Решение о создании Товарищества принято на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества.

Товарищество осуществляет управление общим имуществом на базе следующего объекта недвижимого имущества (строящийся многоквартирный дом):

«Жилая многоквартирная застройка на пересечении улицы Голодеда и улицы Ауэзова», (строительный адрес) г. Минск, ул. Голодеда, дом № 11 (почтовый адрес).

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

Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилого дома № 11 по ул. Голодеда.

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТС жилого дома № 11 по ул. Голодеда.

Полное наименование Товарищества на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў жылога дома № 11 па вул. Галадзеда.

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке: ТУ жылога дома № 11 па вул. Галадзеда.

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

Местонахождение Товарищества: 220096, г. Минск, ул. Голодеда, дом 11, 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 Товарищества.

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 Товарищества или на его придомовой территории).

Членами Товарищества являются:

– участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие «против», — со дня государственной регистрации Товарищества;

– лица, которые приобрели в собственность жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, независимо от вида сделки и лиц, у которых было приобретено недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества или на его придомовой территории, — с момента возникновения права собственности на эти объекты;

– лица, принятые в члены Товарищества решением высшего органа управления Товарищества, — 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 или на его придомовой территории;

– смерть гражданина — члена Товарищества;

– ликвидация юридического лица — члена Товарищества;

– исключение из членов Товарищества решением высшего органа управления 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 в высший орган управления Товарищества 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 высшего органа управления Товарищества в порядке, предусмотренном в п. 3.2.4 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, осуществляемую 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 высшего органа управления Товарищества и правления Товарищества;

- пользоваться общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов Товарищества;
- своевременно вносить взносы и иные платежи в размерах, установленных законодательством, Уставом и решениями высшего органа управления Товарищества;
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;
- 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;
- 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) или ревизор Товарищества (далее — ревизор).

### **3.2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ).**

#### **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);
- 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 реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;
- 3.2.1.14. Принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Товарищество вправе отнести к исключительной компетенции общего собрания иные вопросы. В этом случае в Устав вносятся изменения и (или) дополнения, оформляемые в виде приложений к Уставу.

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), расположенном на придомовой территории этого жилого дома.

Решение общего собрания считается принятым:

– по вопросу выбора способа управления общим имуществом, если на общем собрании, либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса, за это проголосовали более 2/3 членов Товарищества от общего количества всех членов Товарищества;

– по вопросам отчуждения, либо передачи 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, если за это проголосовали более 2/3 членов Товарищества, от их общего количества;

– по вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции общего имущества путем надстройки и (или) пристройки, если за это проголосовали все члены Товарищества единогласно;

– по вопросу реорганизации и ликвидации Товарищества, назначения ликвидационной комиссии, а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного баланса, если за это проголосовали все члены Товарищества единогласно;

– по иным вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания, если на общем собрании на котором присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем половины голосов от их общего количества за это проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее половины голосов от их общего количества.

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 свои голоса 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 включенным 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. 3.2.1.10 и 3.2.1.11 Устава) к протоколу общего собрания прикладываются удостоверенные личной подписью голоса участников собрания Товарищества.

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 более чем половиной 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 (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 ранее чем через 15 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью Товарищества.

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.**

При наличии в Товариществе более 50 членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов Товарищества, из числа членов Товарищества из расчета по одному уполномоченному на каждые 3 этажа жилого дома (6 человек). В Уставе может быть предусмотрено иное представительство. Каждый уполномоченный должен представлять конкретных членов Товарищества.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. В случае не избрания 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. В Уставе могут быть предусмотрены иные основания для досрочного переизбрания уполномоченных.

Собрание уполномоченных вправе принимать решения по всем вопросам, относящимся в исключительной компетенции общего собрания (п. 3.2.1 Устава), а также к компетенции правления, кроме вопросов, требующих большинства или единогласия членов Товарищества.

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. Решения по вопросам, отнесенным к их компетенции считаются принятыми, если за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

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 (количества их голосов), 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 высшего органа управления Товарищества;

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 высшего органа управления Товарищества;

3.3.1.5. Организация подготовки, созыва и проведения заседаний высшего органа управления Товарищества (в том числе, внеочередных и повторных);

3.3.1.6. Подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления высшему органу управления Товарищества;

3.3.1.7. Организация хозяйственной деятельности Товарищества;

3.3.1.8. Другие вопросы, отнесенные к компетенции правления Уставом и решениями высшего органа управления Товарищества.

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

Правление избирается высшим органом управления Товарищества из числа членов Товарищества на 3 года и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на 1 год, в случае не избрания нового состава правления.

Правление избирается в количестве 4-6 членов, не включая председателя правления. Председатель правления входит в состав правления по должности.

Членами правления не могут быть члены ревизионной комиссии (ревизор). Высший орган управления 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 высшего органа управления Товарищества 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.

### **3.4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.**

### **3.4.1. Статус и компетенция.**

Председатель правления является исполнительным органом Товарищества, к компетенции которого относятся следующие права:

3.4.1.1. 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;

3.4.1.2. Организация и проведение заседаний правления;

3.4.1.3. Организация исполнения решений высшего органа управления Товарищества и правления;

3.4.1.4. Заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени Товарищества;

3.4.1.5. Утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества, утверждение штатного расписания Товарищества после его согласования с высшим органом управления Товарищества;

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

3.4.1.7. Издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества, в целях реализации решений высшего органа управления Товарищества и правления;

3.4.1.8. 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;

3.4.1.9. Осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

3.4.1.10. Составление протоколов об административных правонарушениях, в отношении членов Товарищества и других лиц, находящихся в жилом доме Товарищества и на его придомовой территории в соответствии с Процессуально - исполнительным кодексом об административных правонарушениях Республики Беларусь, и представление их в суд.

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

Председатель правления обязан:

– осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

– 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;

– 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;

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

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

### **3.4.2. Избрание и досрочное прекращение полномочий председателя правления.**

Председатель правления избирается из числа членов Товарищества или принимается на работу по трудовому договору (контракту) на 3 года и слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением. А если кандидатура председателя правления, срок полномочий которого истек, не переизбрана, то он обязан в течение одного месяца обратиться в местные исполнительные и распорядительные органы для передачи полномочий уполномоченному лицу по управлению общим имуществом.

Председателем правления избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся 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.

Высший орган управления 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 высшего органа управления Товарищества 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.

## **3.5. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).**

### **3.5.1. Статус и компетенция.**

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

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

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

3.5.1.3. Предоставление заключения высшему органу управления Товарищества по отчетам правления и председателя правления;

3.5.1.4. Предоставление отчета о своей деятельности высшему органу управления Товарищества.

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 высшего органа управления Товарищества.

Ревизионная комиссия подотчетна только высшему органу управления Товарищества. Высший орган управления Товарищества утверждает Положение о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества.

Функции ревизионной комиссии вправе исполнять 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.

Без заключения ревизионной комиссии или аудитора высший орган управления Товарищества не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества.

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

Ревизионная комиссия избирается высшим органом управления Товарищества 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 свойственники.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии может быть вынесен на обсуждение высшего органа управления Товарищества 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 не избрания 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, (приобретении в собственность объекта

недвижимости), и предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества. Вступительный взнос вносится каждым новым членом Товарищества, при переходе к нему права собственности на недвижимое имущество в жилом доме Товарищества или на его придомовой территории, не зависимо от вида сделки.

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).

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 высшего органа управления Товарищества для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных этим органом.

#### **4.2. Установление взносов.**

4.2.1. На момент регистрации настоящего устава устанавливаются следующие размеры взносов членов Товарищества:

вступительный взнос – \_\_\_ базовой величины за 1 кв.м. общей площади квартиры;

членский взнос – ежемесячный, \_\_\_\_\_ на содержание и эксплуатацию общего имущества;

целевой – для дополнительного финансирования работ и мероприятий на основании решения Товарищества;

дополнительный – для покрытия убытков.

4.2.2. Размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных 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).

#### **4.3. Ответственность.**

За невнесение или просрочку внесения взноса Товарищество вправе взыскать с члена Товарищества, допустившего невнесение или просрочку внесения взноса, 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.

Уставом могут быть предусмотрены иные меры ответственности членов Товарищества за невнесение или просрочку внесения взносов.

## **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 высшего органа управления Товарищества 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 высшего органа управления Товарищества;
- 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 обеспечивать:

- организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
- сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- соблюдение интересов членов Товарищества при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом,
- осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами Товарищества расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
- внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при



эксплуатации объектов недвижимого имущества;

- соблюдение требований актов законодательства и Устава;

- заключение с членами Товарищества договоров на оказание услуг по управлению общим имуществом, техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов, образующихся в процессе жизнедеятельности человека, не связанной с предпринимательской деятельностью, пользованию лифтом, обслуживанию противопожарных систем, 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;

- аккумулировать на бухгалтерских счетах ежемесячно внесенную в установленном порядке плату за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, благоустройства, если иное не установлено законодательством, и переводить аккумулированные средства на депозитный счет в банке;

- предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг 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 в высший орган управления Товарищества.**

Член Товарищества вправе подать в высший орган управления Товарищества жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению высшим органом управления Товарищества по существу.

В случае несогласия с решением, вынесенным высшим органом управления Товарищества 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 вправе подавать в правление, которое обязано рассмотреть ее по существу.

В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение в высший орган управления Товарищества.

### **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 ремонтом и капитальным ремонтом) общего имущества.

В судебном порядке обжалуются решения высшего органа управления Товарищества, касающиеся:

– отчуждения либо передачи во владение и пользование общего имущества Товарищества одному или нескольким членам Товарищества и (или) иным лицам в случае, если это нарушает прав и законных интересов членов Товарищества;

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

Жалобы на иные решения высшего органа управления Товарищества 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.

## **8. ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Наименование юридического лица: Открытое акционерное общество «10 УНР-инвест».

Адрес: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Уручская, д. 21, комн. 427.

Данные о государственной регистрации: зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 30 декабря 2008 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191099537.

Директор ОАО «10 УНР-инвест»