

МІНІСТЭРСТВА  
ЖЫЛЛЁВА-КАМУНАЛЬнай  
ГАСПАДАРКІ  
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ  
МІНЖЫЛКАМГАС



МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
МИНЖИЛКОМХОЗ

## ЗАГАД

08.10.2019 № 81

г. Минск

## ПРИКАЗ

г. Минск

Об утверждении примерных форм  
уставов организации застройщиков  
и товарищества собственников

В соответствии с пунктом 2 статьи 160 Жилищного кодекса  
Республики Беларусь

### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить примерные формы:  
устава организации застройщиков (прилагается);  
устава товарищества собственников (прилагается).
2. Настоящий приказ вступает в силу с момента подписания.

Министр

А.А.Терехов

УТВЕРЖДЕНО  
Приказ Министерства  
жилищно-коммунального  
хозяйства Республики  
Беларусь  
08.10.2019 № 81

Примерная форма

УСТАВ  
организации застройщиков

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организация застройщиков создается в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, а также другими актами законодательства.

Организация застройщиков создана в форме \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.  
Полное наименование организации застройщиков на русском языке:

\_\_\_\_\_.  
Сокращенное наименование на русском языке:

\_\_\_\_\_.  
Полное наименование на белорусском языке:

\_\_\_\_\_.  
Сокращенное наименование на белорусском языке:

\_\_\_\_\_.  
1.2. Местонахождение организации застройщиков:  
Республика Беларусь, г. \_\_\_\_\_,

ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_.

1.3. Предметом деятельности организации застройщиков является:

\_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
Организация застройщиков создана в целях:

\_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_.  
1.4. Организация застройщиков является юридическим лицом и имеет текущий (расчетный) банковский счет и считается созданной с даты ее государственной регистрации.

Организация застройщиков является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами организации застройщиков.

1.5. Организация застройщиков создается без ограничения срока ее деятельности.

1.6. Организация застройщиков имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания;

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

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом организации застройщиков исходя из целей создания;

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;

проводить в установленном порядке реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;

принимать в установленном порядке в члены организации застройщиков и исключать из ее членов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц;

устанавливать в установленном порядке размеры паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

устанавливать в установленном порядке размеры вступительных, членских, целевых взносов;

открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества совместного домовладения и по оплате членами организации застройщиков, собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами этой организации, оказанных коммунальных и других услуг;

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 жилого дома;

получать кредиты банков;

обеспечивать с согласия членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации, за их счет оказание им необходимых услуг;

обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права организации застройщиков и (или) ее членов;

вступать в ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;

совершать иные действия, отвечающие целям деятельности организации застройщиков и не противоречащие законодательству.

1.7. Организация застройщиков обязана обеспечивать:

строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) или приобретение объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством и договором, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

передачу функций государственного заказчика по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объектов недвижимого имущества коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству в случае, если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) осуществляется членами организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

заключение договора строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков с каждым ее членом на условиях и в порядке, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

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

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

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

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований актов законодательства и настоящего устава.

1.8. Организация застройщиков не отвечает по обязательствам своих членов, члены организации застройщиков не отвечают по обязательствам организации застройщиков.

## **2. ЧЛЕНСТВО В ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

### **2.1. Члены организации застройщиков:**

Членами организации застройщиков являются:

учредители организации застройщиков – с даты государственной регистрации организации застройщиков;

граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица, вступающие в организацию застройщиков во время строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества, – с даты принятия соответствующего решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков на основании их письменного заявления;

граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица, к которым перешло право собственности на объекты недвижимого имущества и подавшие в правление заявление о вступлении в организацию застройщиков – с даты регистрации этого заявления в правлении. В этом случае принятия решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о приеме в члены организации застройщиков не требуется.

### **2.2. Прекращения членства в организации застройщиков**

Основаниями для прекращения членства в организации застройщиков являются:

прекращение права собственности члена организации застройщиков – собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;

добровольный выход члена организации застройщиков из этой организации;

исключение члена организации застройщиков из организации застройщиков;

смерть гражданина, являющегося членом этой организации, объявление его умершим;

передача членом организации застройщиков права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;

ликвидация или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя – членов организации застройщиков;

ликвидация или реорганизация организации застройщиков, в том числе в связи с ее экономической несостоятельностью (банкротством);

иные основания, предусмотренные законодательными актами и настоящим уставом.

### **2.3. Исключение из членов в организации застройщиков**

2.3.1. Основаниями для исключения из членов организации застройщиков являются:

систематическое нарушение правил пользования жилым помещением, содержания жилого и вспомогательных помещений, выразившегося в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению;

нарушения требований Жилищного кодекса Республики Беларусь, делающие невозможным для других проживание с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, в одной квартире или в одном жилом доме;

систематическое невнесение денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов.

2.3.2. Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов признается невнесение членом организации застройщиков указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) или приобретение объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием членов организации застройщиков (для вступительного, паевых и иных взносов).

2.3.3. Исключение из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным

обществом, по инициативе которых была создана эта организация застройщиков.

2.3.4. Исключение из членов организации застройщиков, сформированной по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

#### **2.4. Права и обязанности членов организации застройщиков**

2.4.1. Член организации застройщиков имеет право:

участвовать в деятельности организации застройщиков в порядке, определяемом настоящим уставом;

избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранными в них;

передавать право участия в общем собрании членов организации застройщиков представителю в соответствии с законодательными актами;

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

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

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

2.4.2. Член организации застройщиков обязан:

соблюдать настоящий устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

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

участвовать в управлении организации застройщиков, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед организацией застройщиков;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

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

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

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом.

## **2.5. Права и обязанности члена организации застройщиков, не являющегося собственником жилого и (или) нежилого помещений**

2.5.1. Член организации застройщиков, не являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещений, имеет право:

владеть и пользоваться предоставленными ему жилым и (или) нежилым помещениями;

участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу. Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передается члену семьи или другому лицу с согласия супруга (супруги);

выйти из организации застройщиков в любое время. При этом лицо, прекратившее членство в организации застройщиков, имеет право на возмещение организацией застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом (но не позднее двенадцати месяцев), его паенакоплений в размере, соответствующем оценочной стоимости жилого помещения, в котором гражданин проживал, нежилого помещения, которым гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, юридическое лицо пользовались, определенной в соответствии с законодательными актами, в случае, если этот член организации застройщиков выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого и (или) нежилого помещений) в полном объеме, либо на возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае, если этим членом организации застройщиков паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого и (или) нежилого помещений не оплачена в полном объеме). Право на возврат иных взносов у члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, отсутствует;

предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением в жилом доме организации застройщиков членам своей семьи;

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

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

являться членом организации застройщиков после государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

2.5.2. Член организации застройщиков, не являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещений, обязан:

соблюдать настоящий устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

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

своевременно и в полном объеме вносить паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

обратиться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества;

участвовать в управлении организации застройщиков, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед организацией застройщиков;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

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

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

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом.

## **2.6. Права и обязанности члена организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены)**

2.6.1. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), имеет право:

участвовать в деятельности этой организации, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

получать в установленном порядке государственную поддержку при строительстве (реконструкции) в составе организации застройщиков;

выйти из членов организации застройщиков в любое время. При этом он должен расторгнуть в порядке, установленном законодательством, договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков и получить в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, денежные средства, внесенные им на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилого дома (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома), или паенакопления (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома организацией застройщиков);

передать право на паенакопления члену семьи или другому лицу, за исключением случая членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

2.6.2. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), обязан:

соблюдать настоящий устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

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

заключить с организацией застройщиков договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков;

участвовать в управлении организации застройщиков, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед организацией застройщиков;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

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

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

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

при прекращении членства в организации застройщиков в связи с добровольным выходом из этой организации уведомить об этом членов семьи, за исключением случая прекращения членства в организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

исполнять иные обязанности в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом.

2.7. При прекращении членства в организации застройщиков, в том числе при исключении из членов этой организации, собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 181 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

**2.8. Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления либо смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков**

2.8.1. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2.8.5 – 2.8.8 настоящего пункта, преимущественное право на вступление в ее члены имеют один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом этой организации, или другое лицо, имеющие право на часть паенакоплений (принимавшие участие в выплате паенакоплений).

2.8.2. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего паенакопления в этой организации и не являющегося собственником нежилого помещения, право на вступление в организацию застройщиков имеет лицо, которому гражданин, являющийся бывшим членом организации застройщиков, передал право на свои паенакопления.

2.8.3. При передаче права на паенакопления гражданином, являющимся бывшим членом организации застройщиков и не имеющим права собственности на объект недвижимого имущества, нескольким членам своей семьи (другим лицам) преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеет член его семьи (другое лицо), получивший право на большую часть паенакоплений гражданина, являющегося бывшим членом организации застройщиков.

2.8.4. В случае, если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи (другим лицам), один из них (другое лицо) по соглашению с другими членами семьи вступает в члены организации застройщиков. Если такое соглашение не достигнуто, решение о вступлении в члены организации застройщиков одного из членов семьи (другого лица) принимается в судебном порядке.

2.8.5. В случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, который не выплатил паевые взносы в полном объеме (не оплатил стоимость жилого помещения в полном объеме) либо выплатил, но не обратился за государственной регистрацией права собственности на жилое помещение в установленном порядке, право на вступление в члены этой организации имеет член его семьи, проживавший совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков и имеющий право на часть паенакоплений.

2.8.6. При отсутствии члена семьи, указанного в подпункте 2.8.5. настоящего пункта, преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеют наследники умершего, не проживавшие совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на паенакопления.

2.8.7. Если после смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, в предоставленном ему жилом помещении этой организации остались проживать несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в организацию застройщиков. В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения либо учреждения профессионально-технического, среднего специального, высшего образования, детские дома семейного типа, опекунские, приемные семьи за этими наследниками сохраняется право владения и пользования жилым помещением. При этом защита прав и законных

интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, возлагаются на опекуна (попечителя) несовершеннолетних наследников.

2.8.8. При прекращении членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершён строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), выбывающему члену организации застройщиков возвращаются денежные средства, внесенные на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) дома (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) дома), или паенакопления (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) дома организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, а государственной организацией, хозяйственным обществом, в которых по месту работы (службы) состоял на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий выбывающий член организации застройщиков, в соответствии с пунктом 2 статьи 161 Жилищного кодекса Республики Беларусь для включения в состав организации застройщиков направляется гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в этой государственной организации, хозяйственном обществе.

### **3. ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

3.1. Имущество организации застройщиков формируется за счет вступительных, паевых (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством.

3.2. При вступлении в организацию застройщиков его члены уплачивают вступительный взнос, который предназначен для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации застройщиков.

От уплаты вступительного взноса в организации застройщиков освобождаются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, члены семьи умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, супруга (супруг) гражданина, являющегося членом этой организации, при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, а также граждане, вступившие в эту организацию в связи с передачей им права на паенакопления. Общее

собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков вправе освобождать от уплаты вступительного взноса и других граждан.

3.3. Паевой взнос – денежные средства, единовременно или периодически вносимые членом организации застройщиков на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).

Гражданин, вступивший в члены организации застройщиков (осуществлявшей финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества), объект недвижимого имущества которой завершен строительством (реконструирован, капитально отремонтирован) или приобретен, вместо выбывшего члена этой организации, не являвшегося собственником объекта недвижимого имущества, вносит паевые взносы в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта недвижимого имущества, определенной в соответствии с законодательными актами.

В случае, если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов недвижимого имущества не завершено, гражданин, вступающий в члены организации застройщиков, вносит в порядке, установленном законодательством, денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) в не меньшем размере, чем размер денежных средств, паевых взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации.

3.4. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им члены организации застройщиков оплачивают целевые взносы.

На цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии членами организации застройщиков оплачивают членские взносы.

3.5. Состав и порядок внесения вступительных, паевых, членских, целевых взносов устанавливаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков и могут оформляться в виде приложения к настоящему уставу.

3.6. Вступительный, паевой, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков.

3.7. За несвоевременное внесение взносов члены организации застройщиков уплачивают пеню в размере \_\_\_\_\_%, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем срока внесения взноса, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

3.8. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков члены организации застройщиков при необходимости представляют уполномоченному члену правления организации застройщиков документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков.

3.7. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением организации застройщиков, общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

3.8. Доходы, полученные организацией застройщиков, не могут распределяться между ее членами и используются только на цели деятельности организации застройщиков.

## **4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ**

**4.1. Органами управления организации застройщиков являются:**

общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков;

правление организации застройщиков;

председатель правления организации застройщиков.

**4.2. Общее собрание членов организации застройщиков**

Высшим органом управления организации застройщиков является общее собрание его членов.

К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков относится:

прием в члены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков;

установление порядка распределения жилых и (или) нежилых помещений между членами организации застройщиков;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения;

внесение изменений и (или) дополнений в устав организации застройщиков;

определение основных направлений деятельности организации застройщиков;

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 организации застройщиков;

избрание членов правления и председателя правления организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии организации застройщиков;

предоставление полномочий председателю общего собрания членов организации застройщиков по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации застройщиков;

утверждение ежегодного отчета о работе правления организации застройщиков, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации застройщиков 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;

изменение размера общего имущества совместного домовладения 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 общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации застройщиков;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления организации застройщиков, членов ревизионной комиссии организации застройщиков;

принятие решений о реорганизации и ликвидации организации застройщиков, 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 организации застройщиков;

принятие решений о размещении денежных средств организации застройщиков, 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.

Общее собрание членов организации застройщиков вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления организации застройщиков.

### **4.3. Собрание уполномоченных членов организации застройщиков**

4.3.1. Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов организации застройщиков.

4.3.2. Уполномоченные члены организации застройщиков (далее – уполномоченные) избираются на общем собрании членов организации застройщиков, в котором приняли участие не менее половины членов организации застройщиков от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации застройщиков, из числа их членов из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов организации застройщиков (уставом может быть предусмотрено иное представительство).

4.3.3. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов организации застройщиков нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом.

4.3.4. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

4.3.5. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, иными законодательными актами и настоящим уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков, за исключением вопросов:

внесение изменений и (или) дополнений в устав организации застройщиков;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов правления и председателя правления организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий;

утверждение ежегодного отчета о работе правления организации застройщиков, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации застройщиков на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления организации застройщиков, членов ревизионной комиссии организации застройщиков;

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

принятие решений о размещении денежных средств организации застройщиков, 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;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

#### **4.4. Созыв и порядок проведения общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации застройщиков**

4.4.1. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков созывается правлением организации застройщиков по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.4.2. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков проводятся по:

решению правления организации застройщиков;

предложению местного исполнительного и распорядительного органа;

письменному требованию ревизионной комиссии;

письменному требованию членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее, если не установлено иное, – инициатор общего собрания).

4.4.3. Решение (предложение, письменное требование) о необходимости проведения внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

4.4.4. Правление организации застройщиков обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов организации застройщиков.

4.4.5. Правление организации застройщиков может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный подпунктами 4.4.2. и 4.4.3. настоящего пункта.

4.4.6. При отказе правления организации застройщиков в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков. Инициаторы общего собрания информируют членов организации застройщиков о принятом ими решении в порядке, установленном подпунктом 4.4.8. настоящего пункта.

4.4.7. При положительном решении правления организации застройщиков внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

4.4.8. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации застройщиков, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее десяти дней до даты его проведения.

4.4.9. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

4.4.10. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов организации застройщиков (уполномоченных) – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

4.4.11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

4.4.12. Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков – постоянно.

4.4.13. При необходимости общее собрание членов организации застройщиков может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену организации застройщиков вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением организации застройщиков.

4.4.14. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов организации застройщиков, 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 (в том числе способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков), даты окончания голосования и даты заседания правления организации застройщиков, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

4.4.15. Член организации застройщиков, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене для голосования, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков.

4.4.16. Члены правления организации застройщиков на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса.

4.4.17. Протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми членами правления организации застройщиков. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации застройщиков в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

4.4.18. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков доводятся до сведения членов организации застройщиков путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации застройщиков не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов организации застройщиков в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

4.4.19. Для граждан, проживающих в жилом доме организации застройщиков, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами организации застройщиков являются обязательными решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, принятые в установленном порядке, по вопросам:

касающимся управления общим имуществом совместного домовладения;

изменения размера общего имущества совместного домовладения 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)

отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации застройщиков и

собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков.

#### **4.5. Порядок принятия решений общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков**

4.5.1. На общем собрании членов организации застройщиков:

член организации застройщиков – собственник объектов недвижимого имущества обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения;

член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, – правом одного голоса вне зависимости от размера занимаемого объекта недвижимого имущества;

уполномоченный на собрании уполномоченных членов организации застройщиков – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков, представляемых уполномоченным.

При этом за один голос принимается минимальная доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4.5.2. Если член организации застройщиков не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь.

4.5.3. При направлении такого заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов организации застройщиков по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с подпунктом 4.5.1, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4.5.4. Общее собрание членов организации застройщиков, 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 совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам,

уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов организации застройщиков от общего количества членов организации застройщиков, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации застройщиков.

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

4.5.6. Собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами организации застройщиков, имеют право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения организации застройщиков, наравне с членами этой организации – собственниками объектов недвижимого имущества. При этом собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4.5.7. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов организации застройщиков либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за их принятие проголосовали две трети членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков.

4.5.8. По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов организации застройщиков либо при голосовании, проведенном путем письменного

опроса за него проголосовали более двух третей членов организации застройщиков, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов организации застройщиков.

4.5.9. По вопросам реорганизации и ликвидации организации застройщиков, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов организации застройщиков либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за него проголосовали более двух третей членов организации застройщиков, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов организации застройщиков, принявших участие в голосовании.

4.5.10. Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за их принятие проголосовали более половины членов организации застройщиков, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации застройщиков, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

4.5.11. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов организации застройщиков, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

#### **4.6. Правление организации застройщиков**

4.6.1. Управление деятельностью организации застройщиков в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов организации застройщиков осуществляет правление организации застройщиков.

4.6.2. Правление организации застройщиков является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков.

4.6.3. Правление организации застройщиков избирается общим собранием членов организации застройщиков из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации

застройщиков и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

4.6.4. Членами правления организации застройщиков не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

4.6.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов организации застройщиков по письменному требованию членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации застройщиков либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

4.6.6. Заседания правления организации застройщиков проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление организации застройщиков правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления организации застройщиков, в том числе председатель правления организации застройщиков.

4.6.7. Решения правления организации застройщиков принимаются простым большинством голосов.

4.6.8. Протокол заседания правления организации застройщиков оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления организации застройщиков и членами правления организации застройщиков.

4.6.9. Протоколы заседаний правления организации застройщиков хранятся в делах организации застройщиков постоянно.

4.6.10. К компетенции правления организации застройщиков относится:

осуществление текущего руководства деятельностью организации застройщиков в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

учет членов организации застройщиков, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов организации застройщиков;

назначение по предложению председателя правления организации застройщиков его заместителя (заместителей) из числа членов правления организации застройщиков, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления организации застройщиков от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления организации застройщиков и его заместителем (заместителями);

рассмотрение обращений членов и работников организации застройщиков, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к

компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации застройщиков, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления организации застройщиков для представления общему собранию членов организации застройщиков;

организация хозяйственной деятельности организации застройщиков;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

#### **4.7. Председатель правления организации застройщиков**

4.7.1. Деятельностью правления организации застройщиков руководит председатель правления организации застройщиков, избираемый на срок, не превышающий пяти лет.

4.7.2. Председатель правления организации застройщиков избирается из числа членов организации застройщиков или лиц, не являющихся членами организации застройщиков.

4.7.3. Председатель правления организации застройщиков избирается из числа граждан, имеющих:

высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;

среднее специальное (техническое, экономическое, 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.

4.7.4. После избрания председателя правления организации застройщиков общим собранием членов организации застройщиков его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

4.7.5. Председатель правления организации застройщиков подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков и председательствует на заседаниях правления.

4.7.6. При избрании председателя правления организации застройщиков председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

4.7.7. При досрочном прекращении полномочий председателя правления организации застройщиков в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

4.7.8. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации застройщиков, или не менее двух третей членов правления организации застройщиков.

4.7.9. Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления организации застройщиков при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией организации застройщиков заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков.

4.7.10. Председатель правления организации застройщиков при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах организации застройщиков в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом. Председатель правления организации застройщиков несет полную материальную ответственность перед организацией застройщиков за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

4.7.11. Документы (дела) организации застройщиков хранятся в помещении организации застройщиков, а при отсутствии такого помещения – у председателя правления организации застройщиков.

4.7.12. Председатель правления организации застройщиков в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов организации застройщиков, 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 правления организации застройщиков либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы организации застройщиков.

4.7.13. К компетенции председателя правления организации застройщиков относится:

осуществление текущего руководства деятельностью организации застройщиков в пределах полномочий, определенных законодательными

актами, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления организации застройщиков;

ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правления организации застройщиков в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правления организации застройщиков;

заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени организации застройщиков;

размещение денежных средств организации застройщиков, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;

утверждение должностных (рабочих) инструкций работников организации застройщиков, утверждение штатного расписания организации застройщиков после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков;

принятие на работу и увольнение работников организации застройщиков, применение к ним мер поощрения и взыскания;

издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками организации застройщиков, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правления организации застройщиков;

совершение действий без доверенности от имени организации застройщиков, представление ее интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов организации застройщиков, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

4.7.14. Председатель правления организации застройщиков 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 совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

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;

информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание членов организации застройщиков о деятельности организации застройщиков;

предоставлять информацию о деятельности организации застройщиков по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью организации застройщиков;

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;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством;

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

#### **4.8. Ревизионная комиссия организации застройщиков**

4.8.1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков, председателя правления и членов правления организации застройщиков общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков избирает ревизионную комиссию из числа членов организации застройщиков. Организация застройщиков вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4.8.2. Ревизионная комиссия организации застройщиков избирается в составе не менее трех человек сроком на три года.

4.8.3. В состав ревизионной комиссии организации застройщиков не могут быть избраны председатель правления и члены правления организации застройщиков, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

4.8.4. Ревизионная комиссия организации застройщиков из своего состава избирает председателя.

4.8.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по письменному требованию ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

4.8.6. Ревизионная комиссия организации застройщиков подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков.

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

4.8.8. Ревизионная комиссия организации застройщиков:

отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами организации застройщиков в процессе деятельности этой организации;

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

дает заключения общему собранию членов организации застройщиков по отчетам правления и председателя правления организации застройщиков;

отчитывается перед общим собранием членов организации застройщиков о своей деятельности.

4.8.9. Без заключения ревизионной комиссии организации застройщиков или аудиторского заключения общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления организации застройщиков, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации застройщиков.

4.9.10. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления организации

застройщиков ревизионная комиссия организации застройщиков в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

## **5. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Трудовые отношения в организации застройщиков, включая вопросы найма и увольнения работников, режима их труда и отдыха, условия оплаты труда, гарантии и компенсации, регулируются законодательством о труде.

Условия трудовых договоров не могут ухудшать положение обслуживающего персонала организации застройщиков по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством.

## **6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Споры между организацией застройщиков и ее членами, другими гражданами, организациями разрешаются сторонами:

путем переговоров с председателем правления организации застройщиков;

на заседании правления организации застройщиков, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии организации застройщиков;

на общем собрании (собрании уполномоченных) членов организации застройщиков.

6.2. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по спору между организацией застройщиков и ее членами является обязательным для исполнения сторонами спора.

6.3. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

6.4. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления организации застройщиков и его председателя, членов ревизионной комиссии организации застройщиков относится к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

6.5. Иные обращения членов и работников организации застройщиков рассматриваются правлением в порядке, установленном настоящим уставом.

## **7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ**

## **ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

7.1. Организация застройщиков может быть реорганизована или ликвидирована по решению:

общего собрания ее членов;

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

7.2. Организация застройщиков может быть реорганизована или ликвидирована также по решению государственных органов в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

7.3. При ликвидации организации застройщиков создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

7.4. С момента создания ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами организации застройщиков.

7.5. Ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс и представляет его общему собранию для утверждения. Имущество организации застройщиков, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами организации застройщиков пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

7.6. Ликвидационная комиссия несет ответственность за ущерб, причиненный ею организации застройщиков, ее членам, третьим лицам, в соответствии с законодательством.

7.7. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации этого организации застройщиков в орган, осуществивший его регистрацию.

## **8. ПРАВА МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ**

8.1. Контроль за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков осуществляются областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

8.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

принимают меры по защите прав и законных интересов членов организаций застройщиков;

согласовывают кандидатуру председателя правления организации застройщиков;

вносят кандидатуру для избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания членов организации застройщиков в случае отсутствия у организации застройщиков такой кандидатуры;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии организации застройщиков;

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

8.3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом совместного домовладения, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

8.4. Местные исполнительные и распорядительные органы иницируют через правление организации застройщиков, а в случае отсутствия правления приступают к организации проведения общего собрания членов организации застройщиков в течение десяти календарных дней со дня получения информации о том, что:

председатель правления организации застройщиков не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке;

в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

в совместном домовладении не обеспечиваются надлежащая работа органов управления организации застройщиков;

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

председателем правления организации застройщиков не выполняются требования о необходимости прохождения согласования;

местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании председателя правления организации застройщиков;

председателем правления организации застройщиков неоднократно (два и более раза в течение календарного года) нарушены установленные законодательством обязанности.

8.5. Общее собрание членов организации застройщиков, назначенное в соответствии с пунктом 8.4, рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления организации застройщиков и (или) избрании (переизбрании) председателя правления организации застройщиков, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).

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

8.7. Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены организации застройщиков, обладающие не менее чем половиной голосов членов организации застройщиков, принявших участие в общем собрании. При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления организации застройщиков избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов организации застройщиков, принявших участие в общем собрании.

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

8.9. В случае неизбрания председателя правления организации застройщиков местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.

УТВЕРЖДЕНО  
Приказ Министерства  
жилищно-коммунального  
хозяйства Республики  
Беларусь  
08.10.2019 № 81

Примерная форма

УСТАВ  
товарищества собственников

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников создается в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, а также другими актами законодательства.

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

\_\_\_\_\_.  
Сокращенное наименование на русском языке:

\_\_\_\_\_.  
Полное наименование на белорусском языке:

\_\_\_\_\_.  
Сокращенное наименование на белорусском языке:

1.2. Местонахождение товарищества собственников: Республика Беларусь, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_.

1.3. Товариществом собственников является объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим уставом.

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом и имеет текущий (расчетный) банковский счет и считается созданным с даты его государственной регистрации.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества собственников.

1.5. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания;

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

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом товарищества собственников исходя из целей создания;

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;

устанавливать в установленном порядке размеры взносов, а также размеры обязательных платежей;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

получать кредиты банков;

обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права товарищества собственников и (или) ее членов;

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 жилого дома;

вступать в ассоциации (союзы) товариществ собственников и выходить из них;

совершать иные действия, отвечающие целям деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

1.7. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

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

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

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

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований актов законодательства и настоящего устава.

1.8. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, члены товарищества собственников не отвечают по обязательствам товарищества.

## **2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ**

### **2.1. Члены товарищества собственников**

Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.

Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, – с даты государственной регистрации товарищества собственников.

Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность собственников совместного домовладения, осуществляемую в принадлежащих этим собственникам на праве государственной или частной собственности жилых и (или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

При приобретении в собственность жилых и (или) нежилых помещений, иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества собственников с момента возникновения у него права собственности.

Членство в товариществе собственников не ограничивает права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

### **2.2. Члены товарищества собственников имеют право:**

участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом настоящим уставом;

избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии и быть избранными в них;

передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников представителю в соответствии с законодательными актами;

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

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

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

### **2.3. Члены товарищества собственников обязаны:**

соблюдать настоящий устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

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

участвовать в управлении товарищества собственников, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед товариществом собственников;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

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

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

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом.

### **2.4. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:**

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

отчуждение собственником имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством и уставом товарищества собственников.

### **3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

3.1. Имущество товарищества собственников формируется за счет за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.

3.2. При вступлении в товарищество собственников и его члены уплачивают вступительный взнос, который предназначен для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников.

3.3. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им члены товарищества собственников целевые взносы.

На цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии членами товарищества вносятся членские взносы.

3.4. Состав и порядок внесения вступительных, членских, целевых взносов устанавливаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников и могут оформляться в виде приложения к настоящему уставу.

3.4. Вступительный, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников.

3.5. За несвоевременное внесение взносов члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере \_\_\_\_\_%, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем срока внесения взноса, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

3.6. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников члены товарищества собственников при необходимости представляют уполномоченному члену правления товарищества собственников документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

3.7. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением товарищества собственников, общим собранием (собранием

уполномоченных) членов товарищества собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

3.8. Доходы, полученные товариществом собственников, не могут распределяться между его членами и используются только на цели деятельности товарищества собственников.

## **4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ**

### **4.1. Органами управления товарищества собственников являются:**

общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;

правление товарищества собственников

председатель правления товарищества собственников.

### **4.2. Общее собрание членов товарищества собственников**

Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относится:

внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;

определение основных направлений деятельности товарищества собственников;

установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, а также установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей

установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления товарищества собственников;

избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии товарищества собственников;

предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления товарищества собственников;

утверждение ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников 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;

изменение размера общего имущества совместного домовладения 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 общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления товарищества собственников, членов ревизионной комиссии товарищества собственников;

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества собственников, 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 собственников;

принятие решений о размещении денежных средств товарищества собственников, 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.

Общее собрание членов товарищества собственников вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников.

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

### **4.3. Собрание уполномоченных членов товарищества собственников**

4.3.1. Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов товарищества собственников.

4.3.2. Уполномоченные члены товарищества собственников (далее – уполномоченные) избираются на общем собрании членов товарищества собственников, в котором приняли участие не менее половины членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов товарищества собственников, из числа их членов из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов товарищества собственников.

4.3.3. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов товарищества собственников нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом.

4.3.4. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

4.3.5. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, иными законодательными актами и настоящим уставом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников, за исключением вопросов:

внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

утверждение ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления товарищества собственников, членов ревизионной комиссии товарищества собственников;

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а

также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

принятие решений о размещении денежных средств товарищества собственников, 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;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

#### **4.4. Созыв и порядок проведения общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников**

4.4.1. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.4.2. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по:

решению правления товарищества собственников;

предложению местного исполнительного и распорядительного органа;

письменному требованию ревизионной комиссии товарищества собственников;

письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, – инициатор общего собрания).

4.4.3. Решение (предложение, письменное требование) о необходимости проведения внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.4.4. Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов товарищества собственников.

4.4.5. Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный подпунктами 4.4.2. и 4.4.3. настоящего пункта.

4.4.6. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном подпунктом 4.4.8 настоящего пункта.

4.4.7. При положительном решении правления организации собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

4.4.8. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов товарищества собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному).

4.4.9. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.4.10. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов товарищества собственников (уполномоченных) – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

4.4.11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

4.4.12. Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников – постоянно.

4.4.13. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников доводятся до сведения членов товарищества собственников путем размещения выписки из протокола на

информационных стендах товарищества собственников не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

4.4.14. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

4.4.15. При необходимости общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

4.4.16. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов товарищества собственников, 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 (в том числе способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников), даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

4.4.17. Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене для голосования, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.4.18. Члены правления товарищества собственников на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми членами правления товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в

делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

#### **4.5. Порядок принятия решений общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников**

4.5.1. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

4.5.2. Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. 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 собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с подпунктом 4.5.1 настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4.5.3. Общее собрание членов товарищества собственников, 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 совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

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

4.5.5. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников.

4.5.6. По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса за него проголосовали более двух третей членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов товарищества собственников.

4.5.7. По вопросам реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов товарищества собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за него проголосовали более двух третей членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов товарищества собственников, принявших участие в голосовании.

4.5.8. Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса за их принятие проголосовали более половины членов товарищества собственников, принявших участие в общем

собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

4.5.9. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов товарищества собственников, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

#### **4.6. Правление товарищества собственников**

4.6.1. Управление деятельностью товарищества собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов товарищества собственников осуществляет правление товарищества собственников.

4.6.2. Правление товарищества собственников является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.6.3. Правление товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

4.6.4. Членами правления товарищества собственников не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

4.6.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов товарищества собственников по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии товарищества собственников либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

4.6.6. Заседания правления товарищества собственников проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление товарищества собственников правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления товарищества собственников, в том числе председатель правления товарищества собственников.

4.6.7. Решения правления товарищества собственников принимаются простым большинством голосов.

4.6.8. Протокол заседания правления товарищества собственников оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления товарищества собственников и членами правления товарищества собственников.

4.6.9. Протоколы заседаний правления товарищества собственников хранятся в делах товарищества собственников постоянно.

4.6.10. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

учет членов товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества собственников;

назначение по предложению председателя правления товарищества собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления товарищества собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления товарищества собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления товарищества собственников и его заместителем (заместителями);

рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию членов товарищества собственников;

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

#### **4.7. Председатель правления товарищества собственников**

4.7.1. Деятельностью правления товарищества собственников руководит председатель правления товарищества собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет.

4.7.2. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или лиц, не являющихся членами товарищества собственников.

4.7.3. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа граждан, имеющих:

высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;

среднее специальное (техническое, экономическое, 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.

4.7.4. После избрания председателя правления товарищества собственников общим собранием товарищества собственников его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

4.7.5. Председатель правления товарищества собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников и председательствует на заседаниях правления.

4.7.6. При избрании председателя правления товарищества собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

4.7.7. При досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.7.8. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии товарищества собственников, или не менее двух третей членов правления товарищества собственников.

4.7.9. Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией товарищества собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

4.7.10. Председатель правления товарищества собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах товарищества собственников в соответствии с актами законодательства и настоящим уставом. Председатель правления

товарищества собственников несет полную материальную ответственность перед товариществом собственников за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

4.7.11. Документы (дела) товарищества собственников хранятся в помещении товарищества собственников, а при отсутствии такого помещения – у председателя правления товарищества собственников.

4.7.12. Председатель правления товарищества собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов товарищества собственников, 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 правления товарищества собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы товарищества собственников.

4.7.13. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных законодательными актами, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени товарищества собственников;

размещение денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании

решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

утверждение должностных (рабочих) инструкций работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания товарищества собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление ее интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

4.7.14. Председатель правления товарищества собственников 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 совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

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;

информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание членов товарищества собственников о деятельности товарищества собственников;

предоставлять информацию о деятельности товарищества собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью товариществ собственников;

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;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством;

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

#### **4.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников**

4.8.1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества собственников. Организация собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4.8.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек сроком на три года.

4.8.3. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления и члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

4.8.4. Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

4.8.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

4.8.6. Ревизионная комиссия товарищества собственников подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.8.7. В случае прекращения членства в товариществе собственников, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии.

4.8.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников:

отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этой организации;

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

дает заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

4.8.9. Без заключения ревизионной комиссии товарищества собственников или аудиторского заключения общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления товарищества собственников, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность товарищества собственников.

4.8.10. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления товарищества собственников ревизионная комиссия товарищества собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

## **5. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

Трудовые отношения в товариществе собственников, включая вопросы найма и увольнения работников, режима их труда и отдыха, условия оплаты труда, гарантии и компенсации, регулируются законодательством о труде.

Условия трудовых договоров не могут ухудшать положение обслуживающего персонала товарищества собственников по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством.

## **6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Споры между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями разрешаются сторонами:

путем переговоров с председателем правления товарищества собственников;

на заседании правления товарищества собственников, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии товарищества собственников;

на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.2. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по спору между товариществом собственников и его членами является обязательным для исполнения сторонами спора.

6.3. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

6.4. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии товарищества собственников относится к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.5. Иные обращения членов и работников товарищества собственников рассматриваются правлением в порядке, установленном настоящим уставом.

## **7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

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

общего собрания его членов;

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

7.2. При ликвидации товарищества собственников создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

7.3. С момента создания ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества собственников.

7.4. Ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс и представляет его общему собранию для утверждения. Имущество товарищества собственников, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества собственников пропорционально размеру их

доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

7.5. Ликвидационная комиссия несет ответственность за ущерб, причиненный ею товариществу собственников, его членам, третьим лицам, в соответствии с законодательством.

7.6. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации этого товарищества в орган, осуществивший его регистрацию.

## **8. ПРАВА МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ**

8.1. Контроль за деятельностью товарищества собственников осуществляется областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

8.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

принимают меры по защите прав и законных интересов членов товарищества собственников;

согласовывают кандидатуру председателя правления товарищества собственников;

вносят кандидатуру для избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания членов товарищества собственников в случае отсутствия у товарищества собственников такой кандидатуры;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии товарищества собственников;

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

8.3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом совместного домовладения, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

8.4. Местные исполнительные и распорядительные органы иницируют через правление товарищества собственников, а в случае отсутствия правления приступают к организации проведения общего

собрания членов товарищества собственников в течение десяти календарных дней со дня получения информации о том, что:

председатель правления товарищества собственников не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке;

в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

в совместном домовладении не обеспечиваются надлежащая работа органов управления товарищества собственников;

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

председателем правления товарищества собственников не выполняются требования о необходимости прохождения согласования;

местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании председателя правления товарищества собственников;

председателем правления товарищества собственников неоднократно (два и более раза в течение календарного года) нарушены установленные законодательством обязанности.

8.5. Общее собрание членов товарищества собственников, назначенное в соответствии с пунктом 8.4, рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления товарищества собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления товарищества собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).

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

8.7. Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены товарищества собственников, обладающие не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании. При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления товарищества собственников избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

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

8.9. В случае неизбрания председателя правления организации застройщиков местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.