

УТВЕРЖДЕНО
Протокол общего собрания
товарищества собственников
" _____ "
" ____ " _____ 20__ N ____

**УСТАВ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО
КООПЕРАТИВА**

" _____ "
(новая редакция)

**СТАТУТ
ЖЫЛЛЁВА-БУДАЎНІЧАГА СПАЖЫВЕЦКАГА КААПЕРАТЫВА**

" _____ "
(новая редакция)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Основопологающие положения.

Жилищно-строительный _____ потребительский _____ кооператив " _____ " (далее - ЖСПК) зарегистрирован решением _____ от " ____ " _____ 20__ г. за номером _____ в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

ЖСПК осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 N 538 "О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков", иными нормативными правовыми актами и Уставом ЖСПК (далее - Устав).

ЖСПК считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации. ЖСПК является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием, обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные, личные неимущественные права и исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.2. Наименование ЖСПК.

Наименование ЖСПК на русском языке:

- полное: Жилищно-строительный потребительский кооператив " _____ ";

- сокращенное: ЖСПК " _____ ".

Наименование ЖСПК на белорусском языке:

- полное: Жыллёва-будаўнічы спажывецкі кааператыў
" _____ ";

- сокращенное: ЖБСК " _____ ".

1.3. Местонахождение ЖСПК.

Местонахождение _____.

ЖСПК: _____.

1.4. Срок, предмет, цели и иные вопросы деятельности ЖСПК.

ЖСПК создан без ограничения срока его деятельности.

Предметом деятельности ЖСПК является строительство, последующая эксплуатация и управление многоквартирным жилым домом N ___ по улице _____ в городе _____.

ЖСПК создан в целях создания и обеспечения сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решения вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством.

ЖСПК не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ЖСПК не отвечают по обязательствам ЖСПК.

Для координации деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов ЖСПК вправе объединяться с другими организациями застройщиков на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном [статьями 121 - 123](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь.

2. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

2.1. Система органов управления и контроля.

Органами управления ЖСПК являются:

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

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСПК является ревизионная комиссия ЖСПК (далее - ревизионная комиссия) или ревизор ЖСПК (далее - ревизор).

2.2. Общее собрание (собрание уполномоченных).

2.2.1. Статус и исключительная компетенция.

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

2.2.1.1. Внесение изменений и (или) дополнений в Устав;

2.2.1.2. Определение основных направлений деятельности ЖСПК;

2.2.1.3. Установление размеров и сроков внесения вступительного, паевых (при финансировании строительства объектов недвижимого имущества самим ЖСПК), членских, целевых и дополнительных взносов;

2.2.1.4. Установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

2.2.1.5. Установление порядка распределения жилых (нежилых) помещений между членами ЖСПК;

2.2.1.6. Избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

2.2.1.7. Избрание членов правления и председателя правления, досрочное прекращение их полномочий;

2.2.1.8. Избрание членов ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий, утверждение Положения о ревизионной комиссии (ревизоре) ЖСПК;

2.2.1.9. Предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления;

2.2.1.10. Утверждение годовых отчетов и балансов на основании заключений ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора;

2.2.1.11. Утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

2.2.1.12. Утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСПК, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

2.2.1.13. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии (ревизора);

2.2.1.14. Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам ЖСПК, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов ЖСПК и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами ЖСПК;

2.2.1.15. Изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки;

2.2.1.16. Принятие решения по выбору способа управления общим имуществом;

2.2.1.17. Реорганизация и ликвидация ЖСПК, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания, не могут быть переданы для решения другим органам управления ЖСПК.

2.2.2. Принятие решений общим собранием.

Общее собрание принимает решения на своих заседаниях путем голосования членов ЖСПК, присутствующих на заседании, по вопросам

повестки дня, а также путем проведения письменного опроса ([пункт 2.2.7 Устава](#)).

Общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют члены ЖСПК, обладающие более чем 50% голосов от их общего количества.

Количество голосов членов ЖСПК и иных лиц определяется следующим образом:

- член ЖСПК - собственник объектов недвижимого имущества имеет один голос.

Решение общего собрания считается принятым:

- по вопросам, предусмотренным [пунктами 2.2.1.1 - 2.2.1.13 Устава](#), - с согласия членов ЖСПК, обладающих не менее чем 50% голосов от их общего количества;

- по вопросам, предусмотренным [пунктом 2.2.1.14 Устава](#), - с согласия более 2/3 членов ЖСПК, от их общего количества;

- по вопросам, предусмотренным [пунктом 2.2.1.15 Устава](#), в случае увеличения - с согласия более 2/3 членов ЖСПК;

- по вопросам, предусмотренным [пунктом 2.2.1.16 Устава](#), - с согласия более 2/3 членов ЖСПК;

- по вопросам, предусмотренным [пунктом 2.2.1.17 Устава](#), - с согласия всех членов ЖСПК.

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов ЖСПК, а также для граждан, проживающих в жилом доме ЖСПК, граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами ЖСПК, по вопросам, касающимся управления общим имуществом, и по вопросам, предусмотренным [пунктами 2.2.1.14 и 2.2.1.15 Устава](#).

Решения общего собрания доводятся до сведения членов ЖСПК и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами ЖСПК, не позднее 5 дней после проведения собрания путем размещения копии протокола на информационных стендах ЖСПК.

2.2.3. Собрание уполномоченных.

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

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более 2/3 членов ЖСПК, из числа членов ЖСПК из расчета не менее одного уполномоченного от каждых 15 членов ЖСПК. Каждый уполномоченный должен представлять конкретных членов ЖСПК.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в 5 лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов ЖСПК, отказа от своих полномочий, ухода из жизни. В Уставе могут быть предусмотрены иные основания для досрочного переизбрания

уполномоченных.

Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с Уставом к исключительной компетенции общего собрания, за исключением вопросов, указанных в [пунктах 2.2.1.1, 2.2.1.6, 2.2.1.16 и 2.2.1.17](#) Устава. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции собрания уполномоченных, не могут быть переданы для решения другим органам управления ЖСПК.

Собрание уполномоченных принимает решения на своих заседаниях путем голосования уполномоченных, присутствующих на заседании, по вопросам повестки дня. Собрание уполномоченных не вправе принимать решения путем проведения письменного опроса уполномоченных.

На собрании уполномоченных каждый уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов ЖСПК - собственников объектов недвижимого имущества и членов ЖСПК, не являющихся собственниками занимаемых ими объектов недвижимого имущества.

Собрание уполномоченных (в том числе внеочередное) является правомочным в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем 2/3 голосов от их общего количества. Повторное собрание уполномоченных считается правомочным, если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем 50% голосов от их общего количества.

Решение собрания уполномоченных считается принятым, если за его принятие проголосуют уполномоченные, обладающие не менее чем 50% голосов от их общего количества.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

Повестка дня, предусмотренная в уведомлении о созыве общего собрания, может быть дополнена или изменена решением собрания уполномоченных. Принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, не допускается.

Решение собрания уполномоченных, принятое в установленном порядке, обладает такой же юридической силой, как и решение общего собрания.

Решения собрания уполномоченных доводятся до сведения заинтересованных лиц в порядке, установленном для решений общего собрания.

Собрание уполномоченных (в том числе внеочередное и повторное) созывается и проводится в порядке, установленном для общего собрания ([пункты 2.2.4 - 2.2.6](#) Устава).

2.2.4. Созыв и проведение общего собрания.

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

Член ЖСПК вправе передать право на участие в заседаниях общего собрания и свои голоса другому члену ЖСПК или иному лицу по доверенности, удостоверенной председателем правления либо в ином порядке, предусмотренном в [статье 186](#) Гражданского кодекса Республики

Беларусь.

Общее собрание созывается путем направления правлением (председателем правления) каждому члену ЖСПК и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом ЖСПК, письменного уведомления не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В уведомлении указываются: инициатор проведения общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания. Принятие общим собранием решений по вопросам, не включенным в повестку дня, не допускается.

На заседаниях общего собрания избирается председатель общего собрания, который ведет собрание, а также из числа членов ЖСПК - секретарь, который ведет протокол этого собрания. Председатель общего собрания и секретарь могут избираться как на каждом заседании общего собрания, так и на определенный срок. Председателем общего собрания не может избираться председатель правления, члены ревизионной комиссии (ревизор).

Общее собрание вправе утвердить Регламент проведения своих заседаний.

Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания. Протокол общего собрания в течение 3 дней после проведения общего собрания оформляется секретарем собрания, подписывается председателем собрания и заверяется печатью ЖСПК. Протоколы общего собрания хранятся в делах ЖСПК постоянно.

2.2.5. Созыв внеочередного общего собрания.

Внеочередным общим собранием является общее собрание, проводимое помимо ежегодного общего собрания. Внеочередные общие собрания проводятся по решению правления, предложению местного исполнительного и распорядительного органа, письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов ЖСПК, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества.

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

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

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

установленном в [пункте 2.2.4](#) Устава.

Внеочередное общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют члены ЖСПК, обладающие более чем 50% голосов от их общего количества.

2.2.6. Созыв повторного общего собрания.

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

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

2.2.7. Принятие решений путем письменного опроса.

При необходимости решение общего собрания может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену ЖСПК направляется бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением.

Бюллетень должен содержать:

- повестку дня общего собрания;
- формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;
- варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против";
- разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;
- указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления.

Член ЖСПК, получивший бюллетень для голосования, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня ("за", "против", "воздержался"), подписывает и направляет по адресу, указанному в бюллетене.

Подсчет голосов осуществляется правлением. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через 15 дней с даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью ЖСПК.

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

Бюллетени для голосования хранятся в делах ЖСПК в течение 5 лет, а протоколы - постоянно.

2.3. Правление.

2.3.1. Статус и компетенция.

Правление осуществляет управление деятельностью ЖСПК в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных). Правление

является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно высшему органу управления ЖСПК.

К компетенции правления относятся:

2.3.1.1. Осуществление текущего руководства деятельностью ЖСПК в соответствии с законодательством, Уставом и решениями высшего органа управления ЖСПК;

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

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

2.3.1.4. Рассмотрение обращений членов ЖСПК и ее работников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции высшего органа управления ЖСПК;

2.3.1.5. Созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных), организация их подготовки и проведения;

2.3.1.6. Подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления высшему органу управления ЖСПК;

2.3.1.7. Контроль за внесением членами ЖСПК взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени;

2.3.1.8. Организация хозяйственной деятельности ЖСПК;

2.3.1.9. Другие вопросы, отнесенные к его компетенции Уставом и решением высшего органа управления ЖСПК.

2.3.2. Избрание правления и его состав.

Правление избирается высшим органом управления ЖСПК из числа членов ЖСПК на 3 года, за исключением председателя правления, которым может быть избран гражданин как являющийся, так и не являющийся членом ЖСПК. Количественный состав правления определяется решением высшего органа управления ЖСПК.

Членами правления не могут быть члены собрания уполномоченных и члены ревизионной комиссии (ревизор).

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления может быть вынесен на обсуждение высшего органа управления ЖСПК по письменному требованию членов ЖСПК, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизора) либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае выхода (исключения) из членов ЖСПК, отказа от полномочий либо ухода из жизни члена правления может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

2.3.3. Проведение заседаний правления.

Правление созывается председателем, а в случае его отсутствия - членом правления, временно заменяющим председателя. Повестка дня заседания

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

Заседания правления проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление правомочно принимать решения, если в его заседании участвует более 50% членов правления, в том числе председатель правления.

Решения правления принимаются простым большинством голосов.

Протокол заседания правления оформляется не позднее 3 дней после его проведения и подписывается председателем правления и членами правления.

Протоколы заседаний правления хранятся в делах ЖСПК постоянно.

Правление вправе утвердить Регламент проведения своих заседаний.

2.4. Председатель правления.

2.4.1. Статус председателя правления.

Председатель правления руководит деятельностью правления, председательствует на его заседаниях и подотчетен высшему органу управления ЖСПК.

2.4.2. Права председателя правления.

К компетенции председателя правления относятся:

2.4.2.1. Осуществление текущего руководства деятельностью ЖСПК в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными нормативными правовыми актами, Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь и законодательством о труде;

2.4.2.2. Организация и проведение заседаний правления, общих собраний (собраний уполномоченных);

2.4.2.3. Организация исполнения решений высшего органа управления ЖСПК и собраний уполномоченных;

2.4.2.4. Заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени ЖСПК;

2.4.2.5. Утверждение должностных инструкций штатных работников ЖСПК, штатного расписания ЖСПК после его согласования с высшим органом управления ЖСПК;

2.4.2.6. Прием на работу и увольнение штатных работников ЖСПК, применение к ним мер поощрения и взыскания;

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

2.4.2.8. Совершение действий без доверенности от имени ЖСПК, представление его интересов в судах, государственных органах и организациях, выдача доверенностей на представление интересов ЖСПК, подписание платежных документов, выдача справок;

2.4.2.9. Осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством и Уставом.

2.4.3. Обязанности председателя правления.

В обязанности председателя правления входит:

2.4.3.1. Осуществление своих функций в соответствии с требованиями законодательства, обеспечение надлежащего управления общим имуществом;

2.4.3.3. Выполнение требований местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, надлежащему содержанию объектов недвижимого имущества;

2.4.3.4. Обеспечение ежемесячного аккумулирования в установленном порядке платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

2.4.3.5. Ежегодное информирование до 31 марта года, следующего за отчетным, членов ЖСПК о финансово-хозяйственной деятельности ЖСПК;

2.4.3.6. Представление по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информации о финансово-хозяйственной деятельности ЖСПК, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;

2.4.3.7. Обеспечение:

- заключения членами ЖСПК договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

- предоставления дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

- надлежащей эксплуатации объектов недвижимого имущества и обслуживания придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

- принятия мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандального характера, а также по устранению надписей и (или) изображений непристойного характера и приведению вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта;

2.4.3.8. Повышение квалификации не реже одного раза в 5 лет в порядке,

установленном законодательством;

2.4.3.9. Обеспечение хранения документов (дел) ЖСПК.

Председатель правления при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах ЖСПК в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, иными актами законодательства и Уставом. Председатель правления несет полную материальную ответственность перед ЖСПК за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

2.4.4. Избрание председателя правления.

Председатель правления избирается из числа членов ЖСПК или принимается на работу по трудовому договору (контракту) на срок 3 года.

Председателем правления может быть гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом.

Кандидатура председателя правления подлежит согласованию местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом. В согласовании может быть отказано в случаях, если:

- не представлены документы в соответствии с утвержденным перечнем;
- из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует установленным требованиям;
- кандидат ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена.

Согласование кандидатуры председателя правления осуществляется путем принятия решения местным исполнительным и распорядительным органом в течение 15 рабочих дней со дня представления документов.

2.4.5. Прекращение полномочий председателя правления.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления может быть вынесен на обсуждение высшего органа управления ЖСПК по письменному требованию членов ЖСПК, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизора), или не менее чем 2/3 членов правления.

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

Местный исполнительный и распорядительный орган вправе инициировать вопрос о переизбрании (избрании) председателя правления в случаях:

- необеспечения сохранности и эксплуатации общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;
- необеспечения надлежащей работы органов управления ЖСПК;

- невыполнения председателем правления требования о необходимости прохождения согласования либо отказа местного исполнительного и распорядительного органа в таком согласовании;

- неоднократного (2 и более раза в течение одного календарного года) нарушения председателем правления установленных законодательством обязанностей;

- истечения срока полномочий органов управления ЖСПК и избрания ЖСПК в установленный срок этих органов в новом составе.

Полномочия председателя правления досрочно прекращаются со дня назначения местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном законодательством, уполномоченного лица по управлению общим имуществом.

В случае досрочного прекращения полномочий председатель правления не имеет права осуществлять полномочия (в том числе финансовые операции по текущему (расчетному) банковскому счету ЖСПК) от своего имени и (или) от имени ЖСПК. Днем прекращения полномочий считается дата получения председателем правления уведомления о принятии соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом либо передачи ему под подпись копии данного решения.

Председатель правления, полномочия которого истекли либо прекращены досрочно, обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления (уполномоченному лицу по управлению общим имуществом) печать и документы ЖСПК.

2.5. Ревизионная комиссия (ревизор).

2.5.1. Статус и компетенция.

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ЖСПК, председателя правления и членов правления и подотчетна только высшему органу управления ЖСПК.

К компетенции ревизионной комиссии (ревизора) относятся:

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

2.5.1.2. Проведение не реже одного раза в год проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСПК;

2.5.1.3. Дача заключений высшему органу управления ЖСПК по отчетам правления и председателя правления;

2.5.1.4. Представление отчета о своей деятельности высшему органу управления.

ЖСПК вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора высший орган управления не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс ЖСПК.

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности

ЖСПК и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных).

2.5.2. Избрание и прекращение полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов ЖСПК сроком на 3 года в составе не менее 3 человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель правления и члены правления, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные члены ЖСПК.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

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

В случае выхода (исключения) из членов ЖСПК, отказа от полномочий либо ухода из жизни члена ревизионной комиссии (ревизора) может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора).

3. ЧЛЕНСТВО В ЖСПК

3.1. Основания для возникновения членства.

Членами ЖСПК являются граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели, самостоятельно осуществляющие финансирование строительства объектов недвижимого имущества в составе ЖСПК за счет собственных, привлеченных денежных средств или перечисляющие паевые взносы ЖСПК на такие цели.

Членами ЖСПК являются:

- учредители ЖСПК - с даты государственной регистрации ЖСПК;
- лица, вступающие в ЖСПК во время строительства объектов недвижимого имущества, - с даты принятия соответствующего решения высшим органом управления ЖСПК на основании их письменного заявления;
- лица, к которым перешло право собственности на объекты недвижимого имущества и с даты регистрации этого имущества в государственных органах.

3.2. Основания для прекращения членства.

Основаниями для прекращения членства в ЖСПК являются:

- прекращение права собственности члена ЖСПК - собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;
- исключение из членов ЖСПК;

- уход из жизни гражданина, являющегося членом ЖСПК, объявление его умершим в соответствии с гражданским законодательством;
- передача права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;
- ликвидация или реорганизация члена ЖСПК - юридического лица, прекращение деятельности члена ЖСПК - индивидуального предпринимателя;
- ликвидация или реорганизация ЖСПК, в том числе в связи с его банкротством;
- иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

3.3. Основания для исключения из членов ЖСПК.

Основаниями для исключения из членов ЖСПК 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 ЖСПК, в одной квартире или в одном жилом доме;
- систематическое невнесение денежных средств для финансирования строительства объектов недвижимого имущества (если финансирование осуществляется самостоятельно членом ЖСПК) либо паевого взноса (если финансирование строительства объектов недвижимого имущества осуществляется ЖСПК) и иных взносов.

Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства объектов недвижимого имущества, паевого и иных взносов признается невнесение членом ЖСПК указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием (для вступительного, паевого и иных взносов).

Исключение из членов ЖСПК, сформированного из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению высшего органа управления ЖСПК, утвержденному государственной организацией или хозяйственным обществом, по инициативе которых был создан ЖСПК.

Исключение из членов ЖСПК, сформированного по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, производится по решению высшего органа управления ЖСПК.

3.4. Реестр членов ЖСПК.

Сведения о каждом члене ЖСПК отражаются в реестре членов ЖСПК.

3.5. Права и обязанности члена ЖСПК, являющегося собственником объектов недвижимого имущества.

Член ЖСПК, являющийся собственником объектов недвижимого

имущества:

- участвовать в деятельности ЖСПК, избирать органы управления и контроля ЖСПК и быть избранными в них;
- вносить на рассмотрение высшего органа управления ЖСПК предложения, заявления, жалобы;
- произвести в соответствии с законодательством раздел жилого помещения в жилом доме ЖСПК, в котором они проживают;
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Член ЖСПК - собственник объектов недвижимого имущества обязан:

- соблюдать Устав, выполнять решения высшего органа управления ЖСПК, а также решения иных органов управления и контроля ЖСПК, не противоречащие законодательству;
- соблюдать требования жилищного законодательства, [правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений](#);
- участвовать в управлении ЖСПК, присутствовать на общих собраниях, выполнять свои обязательства перед ЖСПК;
- заключить договоры с исполнителем на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;
- нести расходы по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;
- проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;
- вносить членские, целевые и дополнительные взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;
- исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и Уставом.

При прекращении членства в ЖСПК, в том числе при исключении из членов ЖСПК, собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные [пунктами 1 и 2 статьи 201 Жилищного кодекса Республики Беларусь](#).

4. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ЖСПК

4.1. Статус взносов и обязанности по их уплате.

Для обеспечения деятельности ЖСПК члены ЖСПК уплачивают вступительный, членские, целевые и дополнительные взносы.

Вступительный взнос представляет собой сумму денежных средств, вносимую членом ЖСПК при вступлении в ЖСПК и предназначенную для покрытия расходов, связанных с деятельностью ЖСПК. От уплаты вступительного взноса освобождаются дети-сироты и члены семьи умершего

гражданина, являвшегося членом ЖСПК, супруга (супруг) гражданина, являющегося членом ЖСПК, при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти гражданина, являвшегося членом ЖСПК, а также граждане, вступившие в ЖСПК в связи с передачей им права на паенакопления. Высший орган управления вправе освободить от уплаты вступительного взноса и других граждан.

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

Дополнительный взнос (возмещение затрат)представляет собой денежные средства, вносимые членом ЖСПК для покрытия убытков ЖСПК. Члены ЖСПК обязаны в течение 3 месяцев после утверждения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (при ведении учета в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, - в течение 3 месяцев со дня окончания финансового года) покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности ЖСПК может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Целевой взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом ЖСПК на основании решения высшего органа управления для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных этим органом.

4.2. Порядок уплаты взносов, ответственность за его нарушение.

Размер, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов устанавливаются решениями общего собрания членов ЖСПК (собранием уполномоченных).

Члены ЖСПК уплачивают паевой взнос путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет ЖСПК. Вступительный, членский, целевой и дополнительный взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет ЖСПК.

За невнесение или просрочку внесения взносов ЖСПК вправе взыскать с члена ЖСПК, допустившего невнесение или просрочку внесения взносов, пеню в размере 0.1% 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.

Разногласия по вопросам внесения взносов, размер которых определяется в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, рассматриваются правлением, высшим органом управления ЖСПК, а в случае недостижения согласия по этим вопросам - судом.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЖСПК. ПРАВА МЕСТНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО И РАСПОРЯДИТЕЛЬНОГО ОРГАНА

5.1. Права ЖСПК.

ЖСПК имеет право:

- проводить в установленном порядке реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;
- осуществлять в случае передачи функций заказчика по строительству объектов недвижимого имущества иной организации контроль за ходом строительства объектов недвижимого имущества, стоимостью строительства этих объектов, состоянием расчетов с подрядчиками, совершать иные действия, направленные на своевременное обеспечение ввода объектов недвижимого имущества в эксплуатацию, в том числе с привлечением инженера (инженерной организации);
- принимать в члены ЖСПК и исключать из членов ЖСПК граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- устанавливать размеры вступительного, паевых, членских, целевых и дополнительных взносов;
- владеть, пользоваться и распоряжаться объектами недвижимого имущества, находящимися в собственности ЖСПК;
- осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества ЖСПК собственными силами и (или) передавать объекты недвижимого имущества на техническое обслуживание организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;
- пользоваться кредитами банков;
- владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом исходя из целей и задач деятельности ЖСПК;
- обжаловать в установленном порядке решения государственных органов и организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права ЖСПК и (или) членов ЖСПК;
- вступать в ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества и по оплате членами ЖСПК, собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами ЖСПК, оказанных коммунальных и других услуг;
- обеспечивать с согласия членов ЖСПК и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами ЖСПК, за их счет оказание им необходимых услуг;
- совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности ЖСПК и не противоречащие законодательству.

ЖСПК вправе получать консультационную и методологическую помощь по вопросам управления общим имуществом от государственных учреждений жилищно-коммунального хозяйства областей, г. Минска, а также ассоциаций организаций застройщиков в порядке и на условиях,

определенных данными организациями.

По решению общего собрания членов ЖСПК (собрания уполномоченных) вправе размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома.

5.2. Обязанности ЖСПК.

ЖСПК обязан обеспечивать:

- строительство объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством и договором, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;

- передачу функций единого государственного заказчика по строительству объектов недвижимого имущества коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству в случае, если строительство ведется членами ЖСПК, сформированного из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- заключение договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе ЖСПК с каждым ее членом на условиях и в порядке, определяемых Советом Министров Республики Беларусь;

- организацию обслуживания общего имущества и придомовой территории;

- сохранность объектов недвижимого имущества, в том числе общего имущества, соблюдение технических норм и требований по их содержанию и эксплуатации;

- соблюдение интересов членов ЖСПК при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами ЖСПК и собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами ЖСПК, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

- внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации жилого дома;

- соблюдение иных требований законодательства.

Полученные в результате своей деятельности доходы (прибыль) ЖСПК не вправе распределять между членами ЖСПК, а обязано использовать на цели, определенные Уставом.

5.3. Права местного исполнительного и распорядительного органа.

Местный исполнительный и распорядительный орган осуществляет координацию деятельности ЖСПК и контроль за деятельностью ЖСПК.

Местный исполнительный и распорядительный орган:

- принимает меры по защите прав и законных интересов членов ЖСПК;

- согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность

председателя правления ЖСПК;

- вносит в случае отсутствия у ЖСПК кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение высшего органа управления ЖСПК кандидатуру на должность председателя правления;

- содействует повышению уровня квалификации председателя правления;

- вносит предложение о проведении внеочередного заседания высшего органа управления ЖСПК, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) ЖСПК;

- назначает уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в случаях и порядке, предусмотренных законодательством;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

6. ЖАЛОБЫ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Жалобы, подаваемые в высший орган управления ЖСПК.

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

В случае несогласия с решением, вынесенным высшим органом управления по его жалобе, член ЖСПК вправе обжаловать такое решение в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением - в суд.

6.2. Жалобы, подаваемые в правление.

Жалобы, связанные с деятельностью ЖСПК и его членов (кроме указанных в [пункте 6.1](#) Устава), член ЖСПК вправе подавать в правление, которое обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем заседании.

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

6.3. Разрешение споров.

В судебном порядке подлежат разрешению споры:

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

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

В судебном порядке обжалуются решения высшего органа управления, касающиеся:

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

- изменения (увеличения либо уменьшения) размера общего имущества в

процессе реконструкции объектов недвижимого имущества ЖСПК путем надстройки и (или) пристройки.

Жалобы на иные решения высшего органа управления в случае, если такие решения ущемляют права членов ЖСПК, могут подаваться членом ЖСПК, чьи права ущемлены, в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом решением по жалобе - в суд.

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

7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ЖСПК

7.1. Общие положения.

Реорганизация ЖСПК может быть осуществлена в форме слияния, присоединения к другой организации застройщиков, а также преобразования в соответствии с законодательством и Уставом ЖСПК. Реорганизация ЖСПК осуществляется в соответствии с решениями общего собрания о реорганизации ЖСПК в товарищество собственников или о выборе иной формы управления жилым домом.

ЖСПК может быть ликвидирован по решению общего собрания или государственных органов, в том числе суда, в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

7.2. Порядок реорганизации и ликвидации.

Общее собрание, государственный орган, принявшие решение о ликвидации ЖСПК, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и срок ликвидации ЖСПК. Со дня принятия решения о ликвидации ЖСПК члены ЖСПК обязаны погасить в полном объеме задолженность по взносам и пене в течение одного месяца.

С даты назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ЖСПК. Эта комиссия выступает от имени ЖСПК в государственных органах и в отношениях с другими юридическими и физическими лицами, принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации ЖСПК, после окончания срока предъявления требований к ЖСПК составляет промежуточный ликвидационный баланс, содержащий сведения о составе имущества ЖСПК, перечень предъявленных кредиторами требований и результаты их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием или государственным органом, принявшим решение о ликвидации ЖСПК.

Если денежных средств ЖСПК недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия обязана осуществить продажу части или всего имущества ЖСПК с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием или государственным органом, принявшим решение о ликвидации ЖСПК.

7.3. Порядок распределения имущества после ликвидации ЖСПК.

После ликвидации ЖСПК имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ЖСПК пропорционально их долям в праве собственности на общее имущество.

Председатель правления ЖСПК " _____ " _____
