

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по внесению изменений и дополнений в устав
ЖСПК «Вежа-179»

В связи со вступлением в силу Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 536 (далее – Указ № 536), которым внесены изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков», внести в устав ЖСПК «Вежа-179», утвержденный общим собранием членов кооператива 11.11.2010 (протокол № 1), зарегистрированный Солигорским районным исполнительным комитетом 18.11.2010 под № 690739779 следующие изменения и дополнения:

Дополнить пункт 26 абзацем следующего содержания:

«- по решению общего собрания (собрания уполномоченных) их 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 на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем.»

Абзац 4 пункта 27: слово «обеспечит» изменить на слово «обеспечить».

Абзац 7 пункта 27 дополнить словом «обеспечивать».

Дополнить пункт 27 абзацем следующего содержания:

«обеспечивать сохранность объектов недвижимого имущества, в том числе общего имущества, соблюдение технических норм и требований по их содержанию и эксплуатации.»

Абзац 8 пункта 29 изложить в следующей редакции:

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

В абзаце 11 пункта 29 слова «дом которой» заменить словами «жилой дом которого».

Абзац 15 пункта 29 изложить в следующей редакции:

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

Пункт 30 дополнить абзацами следующего содержания:

«- 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 оформления права собственности на объект недвижимого имущества;

- исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом организации застройщиков.»

Абзац 4 пункта 50 изложить в следующей редакции:

«- вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы.»

Абзац 4 пункта 51 изложить в следующей редакции:

«- заключить договоры с организацией осуществляющей эксплуатацию и обслуживание жилищного фонда на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг».

Пункт 53 изложить в следующей редакции:

«53. Управление ЖСПК осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (с изменениями и дополнениями) (далее – Указ № 538), настоящим Уставом:

организацией застройщиков;

уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, назначаемым в соответствии с Указом № 538 и иными актами законодательства.»

Пункт 54 дополнить словами «собрание уполномоченных».

Пункт 55 дополнить словами «ее членов».

Пункт 56 исключить.

Пункт 58 изложить в следующей редакции:

«58. Общее собрание членов организации застройщиков созывается правлением либо уполномоченным лицом по управлению общим имуществом по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания проводятся по решению правления, уполномоченного лица по управлению общим имуществом, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа по письменному требованию ревизионной комиссии или не менее чем одной четверти членов ЖСПК. Такое предложение или требование должно включать предполагаемую повестку дня общего собрания членов ЖСПК.

Правление организации застройщиков, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом 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 (ревизора) или членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Правление организации застройщиков, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления организации застройщиков, уполномоченного лица по управлению общим имуществом в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов организации застройщиков о принятом ими решении в порядке, установленном пунктом 59 настоящего Устава.

При положительном решении правления организации застройщиков, уполномоченного лица по управлению общим имуществом внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.»

Пункт 59 после слов «правлением (председателем правления)» дополнить словами «, уполномоченным лицом по управлению общим имуществом».

Абзац второй пункта 60 изложить в следующей редакции:

«На общем собрании членов ЖСПК член организации застройщиков - собственник объектов недвижимого имущества имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество; член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, - право одного голоса вне зависимости от размера занимаемого объекта недвижимого имущества; уполномоченный на собрании уполномоченных - количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков - собственников объектов недвижимого имущества и членов организации застройщиков, не являющихся собственниками занимаемых ими объектов недвижимого имущества, представляемых уполномоченным. При этом за один голос принимается минимальная доля в общем имуществе.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом ЖСПК, имеет право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом организации застройщиков, наравне с членами этой организации - собственниками объектов недвижимого имущества, при этом он имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.»

Абзац 3 пункта 60 после слов «председателем правления» дополнить словами «, уполномоченным лицом по управлению общим имуществом».

В абзаце 7 пункта 61 слово «место» заменить словами «указание места».

Абзац 8 пункта 61 изложить в следующей редакции:

«Член ЖСПК, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением организации застройщиков либо уполномоченным лицом по управлению общим имуществом. Члены правления организации застройщиков, либо уполномоченное лицо по управлению общим имуществом вскрывает конверты

на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней с даты окончания письменного опроса, и оформляет протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью организации застройщиков. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации застройщиков в течение пяти лет, протоколы - постоянно.».

Пункт 64 дополнить абзацами следующего содержания:

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

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

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

Пункт 65 изложить в следующей редакции:

«65. Решение по вопросу выбора способа управления общим имуществом считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения от общего количества всех участников совместного домовладения.

По вопросу уменьшения размера общего имущества 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 в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены организации застройщиков и собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами этой организации.

Решение по вопросу реорганизации и ликвидации ЖСПК, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов считается принятым, если на общем собрании членов организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены организации застройщиков.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков, считаются принятыми, если на общем собрании, на котором присутствуют члены организации застройщиков, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за их принятие проголосовали члены организации застройщиков, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

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

Пункт 66 изложить в следующей редакции:

«66. Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, считаются принятыми, если на общем собрании членов организации застройщиков либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от их общего количества.

Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных), за исключением протокола, предусмотренного абзацем 8 пункта 61 настоящего Устава, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) оформляется секретарем собрания, подписывается председателем собрания и заверяется печатью организации застройщиков.

Протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, в том числе протоколы, предусмотренные абзацем 8 пункта 61 настоящего Устава, хранятся в делах ЖСПК постоянно.».

Пункт 68 изложить в следующей редакции:

«68. Уполномоченным лицом по управлению общим имуществом является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства – юридическое лицо, создаваемое по решению облисполкома или Минского горисполкома в целях организации работ по обеспечению потребителей жилищно-коммунальных услуг основными и дополнительными жилищно-коммунальными услугами на основании договоров, за исключением услуг горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро- и теплоснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в следующих случаях:

если до ввода в эксплуатацию жилого дома, строительство которого осуществлялось путем долевого строительства на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций, гражданами, участвующими в его строительстве, которым будет принадлежать право собственности на объекты имущества в нем, не принято в установленном законодательством порядке решение о создании товарищества собственников, - по истечении одного месяца со дня приемки жилого дома в эксплуатацию;

если в жилом доме, построенном организациями в целях продажи объектов недвижимого имущества в нем, участниками совместного домовладения не принято в установленном законодательством порядке решение о выборе одного из способов управления общим имуществом, - по истечении одного месяца со дня возникновения совместного домовладения;

если кандидатура председателя правления организации застройщиков (далее - председатель правления), срок действия полномочий которого истек, не переизбрана на должность председателя правления в установленном законодательством порядке;

если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, надлежащая работа органов управления товарищества собственников или организации застройщиков или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления требования о необходимости прохождения согласования, отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение одного календарного года) нарушения председателем правления установленных законодательством обязанностей, - в течение одного месяца со дня выявления указанных фактов.

При этом полномочия председателя правления прекращаются со дня назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом.

В случаях, предусмотренных в абзацах втором и третьем части второй настоящего подпункта, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом является единственным органом управления до принятия участниками совместного домовладения в установленном порядке решения о выборе способа управления общим имуществом.

Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в случаях, предусмотренных в абзацах четвертом и пятом части второй настоящего пункта, вносит на рассмотрение общего собрания

(собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по предложению местного исполнительного и распорядительного органа кандидатуру (кандидатуры) на должность председателя правления.

В случае, если на общем собрании (собрании уполномоченных) членов организации застройщиков не принято решение об избрании председателя правления либо общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков не состоялось, управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом по управлению общим имуществом до принятия общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников или организации застройщиков решения об избрании председателя правления.

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 которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

Местный исполнительный и распорядительный орган отказывает в согласовании кандидатуры на должность председателя правления в случаях, если:

не представлены документы, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом;

из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным в части первой настоящего подпункта;

кандидат ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена.

Согласование кандидатуры председателя правления осуществляется путем принятия соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом в течение пятнадцати рабочих дней со дня представления документов, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом.

При этом кандидатура председателя правления, согласованная местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом, должна быть представлена для избрания на должность председателя правления общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков в течение одного месяца со дня ее согласования.

В случае выявления фактов осуществления полномочий председателя правления гражданином, кандидатура которого не согласована местным исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке, местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок со дня установления данного факта направляет такому председателю правления предписание о необходимости прохождения согласования в местном исполнительном и распорядительном органе в порядке, определенном этим органом, в трехмесячный срок со дня получения указанного предписания.

Невыполнение требования, изложенного в предписании, указанном в части первой настоящего подпункта, либо отказ местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании является основанием для досрочного прекращения полномочий председателя правления и назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица по управлению общим имуществом в порядке, установленном Указом № 538.

Председатель правления в случае, если по его кандидатуре местный исполнительный и распорядительный орган в установленном порядке принял решение об отказе в согласовании, а также в случае, если местным исполнительным и распорядительным органом принято решение о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом, не имеет права осуществлять полномочия, в том числе финансовые операции по текущему (расчетному) банковскому счету товарищества собственников или организации застройщиков, от своего имени и (или) от имени организации застройщиков со дня получения им уведомления о принятии соответствующего решения либо передачи ему под роспись копии данного решения. При этом уведомление о принятии соответствующего решения направляется председателю правления заказным письмом с обратным уведомлением не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения.

Председатель правления в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов ЖСПК либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, а также в случаях отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом в течение одного месяца со дня прекращения полномочий обязан передать по акту уполномоченному лицу по управлению общим имуществом, назначенному в порядке, установленном настоящим Указом, либо вновь избранному председателю правления печать и документы организации застройщиков.

Оказание содействия организациям застройщиков путем предоставления консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом осуществляют государственные учреждения жилищно-коммунального хозяйства областей, г. Минска, а также ассоциации организаций застройщиков в порядке и на условиях, определенных данными организациями.

ЖСПК по решению общего собрания его членов (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.»

Абзац 1 пункта 69 изложить в следующей редакции:

«69. В случае если управление общим имуществом осуществляется не уполномоченным лицом по управлению общим имуществом, управление деятельностью ЖСПК в период между общими собраниями членов организации застройщиков осуществляет правление ЖСПК.»

Абзац 1 пункта 71 слово «председатель» заменить словами «председатель правления».

Абзац 1 пункта 72 изложить в следующей редакции:

«Деятельностью правления организации застройщиков руководит председатель правления, избираемый на три года. Председателем правления избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом, если иное не установлено законодательством, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.»

Абзац второй пункта 75 изложить в следующей редакции:

«Документы (дела) ЖСПК хранятся у председателя правления организации застройщиков, в случае если управление общим имуществом осуществляется председателем правления, избранным и согласованным в установленном законодательством порядке.»

Дополнить пункт 75 абзацами следующего содержания:

«Председатель правления ЖСПК обязан:

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

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

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

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

обеспечивать надлежащее управление общим имуществом;

обеспечивать заключение участниками совместного домовладения 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;

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

обеспечивать надлежащие эксплуатацию объектов недвижимого имущества и обслуживание 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;

обеспечивать принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандального характера (намеренные действия физического лица, повлекшие разрушение, порчу вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома либо иное причинение ущерба таким помещениям), 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;

обеспечивать информирование ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, членов организации застройщиков о финансово-хозяйственной деятельности ЖСПК;

обеспечивать представление по требованию местного исполнительного и распорядительного органа информации о финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;

обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, в том числе через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.».

Пункт 88 исключить.

В пункте 89 слова «дом которой» заменить словами «жилой дом которого».

В пункте 92 слова «с этой организацией» заменить словами «с организацией осуществляющей эксплуатацию и обслуживание жилищного фонда».

Пункт 94 исключить.

В пункте 102 слова «Если стоимость передаваемого дома больше стоимости подлежащего сносу дома, то разница в их стоимости с ЖСПК не взыскивается» исключить.

Директор СГУПП «ЖКХ «Комплекс»,
уполномоченное лицо по управлению
общим имуществом ЖСПК «Вежа-179»

М.В.Дмитриев