Деятельность организаций собственников (товариществ собственников и организаций застройщиков) осуществляется на основании Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) – РАЗДЕЛ V, глава 29 ЖК.

**ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ** товариществ собственников и организаций застройщиков (далее – ТС, ЖСПК).

**Статья 165 ЖК. «Органы управления организации собственников».**

1. Управление в организации собственников осуществляется в соответствии с ЖК и уставом.

2. Органами управления организации собственников являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников;

правление организации собственников;

председатель правления организации собственников.

**ИЗБРАНИЕ председателя правления** ТС, ЖСПК, компетенция председателя правления.

**Статья 170 ЖК. «Председатель правления организации собственников».**

1. Деятельностью правления организации собственников руководит председатель правления организации собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации собственников. Председатель правления организации собственников избирается из числа членов организации собственников или лиц, не являющихся членами организации собственников. Председатель правления организации собственников избирается из числа граждан, имеющих высшее образование либо имеющих 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.

Порядок проведения профессиональной аттестации и организация, уполномоченная на ее проведение, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

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

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

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

из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным [частью первой](#Par2) настоящего пункта;

в течение последних трех лет с кандидатом были прекращены трудовые отношения за неоднократное нарушение обязанностей председателя правления организации собственников, установленных законодательством;

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

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

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

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

2. К компетенции председателя правления организации собственников относятся:

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

организация и проведение заседаний правления организации собственников;

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

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

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

размещение денежных средств организации 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 организации собственников;

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

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

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

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

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом организации собственников.

3. Председатель правления организации 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 организации собственников о деятельности организации собственников;

предоставлять информацию о деятельности организации собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, 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.

Председатель правления организации застройщиков также обязан обеспечить в течение шести месяцев после приемки жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

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

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

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

Документы (дела) организации собственников хранятся в помещении организации собственников, а при отсутствии такого помещения - у председателя правления организации собственников.

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

**ПРАВЛЕНИЕ ТС и ЖСПК**, компетенция правления ТС и ЖСПК.

**Статья 168 ЖК. «Правление организации собственников».**

1. Управление деятельностью организации собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов организации собственников осуществляет правление организации собственников.

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

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

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

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

В случае выхода (исключения) члена правления организации застройщиков из членов организации застройщиков, отказа члена правления организации застройщиков от полномочий либо его смерти может быть избран новый член правления организации застройщиков на оставшийся срок действия полномочий правления организации застройщиков.

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

Решения правления организации собственников принимаются простым большинством голосов.

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

Протоколы заседаний правления организации собственников хранятся в делах организации собственников постоянно.

**Статья 169 ЖК. «Компетенция правления организации собственников».**

К компетенции правления организации собственников относятся:

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

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

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

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

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

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

организация хозяйственной деятельности организации собственников;

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

**ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТС и ЖСПК, компетенция общего собрания**

**Статья 166 ЖК. «Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников».**

1. Высшим органом управления организации собственников является общее собрание ее членов.

Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов организации собственников.

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

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов организации 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 организации собственников или исключения из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом.

2. 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.

3. 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.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в голосовании в соответствии с [частью третьей пункта 4](#Par11) настоящей статьи имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4. Общее собрание членов организации 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 организации собственников от общего количества членов организации собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников.

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

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.

5. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов организации собственников, а также для граждан, проживающих в жилом доме этой организации, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами организации застройщиков, по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения, и по вопросам, предусмотренным [абзацем четырнадцатым части первой пункта 1 статьи 167](#Par48) настоящего Кодекса.

6. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников созывается правлением организации собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников проводятся по решению правления организации собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, - инициатор общего собрания). Такое решение (предложение, письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

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

Правление организации собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный [частью первой](#Par13) настоящего пункта. При отказе правления организации 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 организации собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов организации собственников о принятом ими решении в порядке, установленном [частью первой пункта 7](#Par17) настоящей статьи.

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

7. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее десяти дней до даты его проведения. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Если член организации 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 организации собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с [пунктом 3](#Par7) настоящей статьи, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

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

9. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов организации 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 организации собственников), даты окончания голосования и даты заседания правления организации собственников, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

Член организации 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 организации собственников. Члены правления организации 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 организации собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

10. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов организации собственников (уполномоченных) - секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, за исключением протокола, предусмотренного [частью второй пункта 9](#Par27) настоящей статьи, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников - постоянно.

12. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников доводятся до сведения членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации собственников не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов организации собственников в форме письменного опроса - не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

**Статья 167 ЖК. «Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников и порядок принятия им решений».**

1. К исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников относятся:

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

определение основных направлений деятельности организации собственников;

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 собственников;

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

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

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

утверждение ежегодного отчета о работе правления организации собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации 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 организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков;

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

принятие решений о реорганизации и ликвидации организации 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 организации собственников;

принятие решений о размещении денежных средств организации 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.

К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков также относятся:

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.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников также относятся установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.

Законодательством и уставом организации собственников к исключительной компетенции общего собрания помимо вопросов, указанных в [частях первой](#Par35) и [второй](#Par53) настоящего пункта, также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

2. Собрание уполномоченных членов организации собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, за исключением вопросов, указанных в [абзацах втором](#Par36), [шестом](#Par40), [восьмом](#Par42), [одиннадцатом](#Par45), [двенадцатом](#Par46), [пятнадцатом](#Par49), [шестнадцатом](#Par50), [восемнадцатом части первой](#Par52) и [абзаце третьем части второй пункта 1](#Par53) настоящей статьи.

3. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, не могут быть переданы для решения другим органам управления организации собственников.

4. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований [пунктов 4](#Par9) и [8 статьи 166](#Par20) настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников или членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов товарищества собственников или организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков.

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 собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса с учетом требований [пунктов 4](#Par9) и [8 статьи 166](#Par20) настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов организации собственников.

По вопросам реорганизации и ликвидации организации 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 организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований [пунктов 4](#Par9) и [8 статьи 166](#Par20) настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований [пунктов 4](#Par9) и [8 статьи 166](#Par20) настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали более половины членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

5. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов организации 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.

**ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ.**

**Статья 183 ЖК. «Порядок внесения взносов членами организации собственников».**

1. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены организации собственников уплачивают членские и целевые взносы. В организации собственников ее члены уплачивают вступительный взнос, а в организации застройщиков - также паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией 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.

2. Взносы членами организации собственников вносятся в сроки, установленные уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

За несвоевременное внесение взносов члены организации собственников уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников в соответствии с законодательством.

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

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

5. 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.

6. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением организации собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам - судом.