

УТВЕРЖДЕНО
Протокол от _____г.)

Статут Таварыства уладальнікаў

«_____»
(Тү «_____»)

УСТАВ Товарищества собственников

<< _____ >>
 (TC << _____ >>)

2022г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников создано в соответствии, Жилищным кодексом Республики Беларусь, с Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» другими актами законодательства и Уставом товарищества собственников.

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников «_____».

Сокращенное наименование товарищества собственников на русском языке: **ТС «_____».**

Полное наименование товарищества собственников на белорусском языке: **Таварыства уладальнікаў «_____».**

Сокращенное наименование товарищества собственников на белорусском языке: **ТУ «_____».**

1.2. Место нахождения товарищества собственников: 220125, Республика Беларусь, г. Минск, ул. _____, дом _____.

1.3. Товариществом собственников является объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим уставом.

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

Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

1.5. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания;

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

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

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

осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

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

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

получать кредиты банков;

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

размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилого дома;

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

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

1.7. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

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

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

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

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований актов законодательства и настоящего устава.

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

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Члены товарищества собственников

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

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

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

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

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

2.2. Члены товарищества собственников имеют право:

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

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

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

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

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

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

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

Товарищество собственников предоставляет своим членам информацию о деятельности Товарищества собственников, а также предоставляет возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией по письменному запросу члена Товарищества собственников, адресованному председателю правления. Запросы, не содержащие такого указания, не рассматриваются.

Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией представляется членам Товарищества собственников в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней от даты получения запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документацией, председатель правления не позднее 5 (пяти) рабочих дней направляет члену Товарищества уведомление с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления. Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и оригиналами документов предоставляется исключительно по месту нахождения Товарищества собственников.

Товарищество не предоставляет документы, если срок их хранения истек и (или) документы содержат персональные данные. С целью удостоверения личности собственника перед ознакомлением

с документами собственник предъявляет документ, удостоверяющий личность (паспорт). Документы для ознакомления предоставляются под роспись.

2.3. Члены товарищества собственников обязаны:

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

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

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

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

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

в месячный срок со дня приобретения права собственности на объект недвижимого имущества либо изменения данных, включенных в реестр, предоставить в правление (председателю) Товарищества сведения, подлежащие включению в реестр членов Товарищества и заключить договор на участие собственников объектов недвижимого имущества в расходах по содержанию общего имущества;

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

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

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

2.4. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

отчуждение собственником имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством и уставом товарищества собственников.

2.5. Реестр членов товарищества.

Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников, который ведется председателем правления и составляется им в месячный срок со дня государственной регистрации товарищества собственников.

В реестр членов товарищества собственников включаются следующие сведения:

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование члена товарищества собственников;

данные документа, удостоверяющего личность члена товарищества собственников (серия (при наличии), номер, дата выдачи, наименование государственного органа, его выдавшего, идентификационный номер (при наличии), или данные о государственной регистрации члена товарищества собственников, сведения о государственном органе;

наименование, адрес или инвентарный номер, площадь объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности члена товарищества собственников;

документы, удостоверяющие право собственности члена товарищества собственников на объект недвижимого имущества;

размер доли члена товарищества собственников в праве общей собственности на общее имущество;

дата вступления в Товарищества собственников;

дата выхода (исключения) из Товарищества собственников;

почтовый адрес члена товарищества собственников либо уполномоченного лица члена Товарищества собственников;

контактный телефон члена Товарищества собственников, а при необходимости телефоны доверенных лиц;

адрес электронной почты члена Товарищества собственников.

Председатель правления собственников в течение трех рабочих дней с даты получения сведений, указанных выше, вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в реестр членов товарищества собственников и информирует об изменениях членов правления на заседаниях правления.

Реестр членов товарищества храниться в электронном и бумажном виде у председателя правления Товарищества собственников.

3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

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

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

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

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

3.5. За несвоевременное внесение взносов члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере 0,3%, 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. Если последний срок уплаты взноса выпадает на выходной или не рабочий праздничный день, то последним днем уплаты взносов является следующий за ним первый рабочий день.

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

3.7. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением товарищества собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, а в случае не достижения согласия по этим вопросам – судом.

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

3.11. Годовая смета доходов и расходов Товарищества собственников разрабатывается председателем правления Товарищества собственников, а в случае его временного отсутствия – его заместителем или временно исполняющим обязанности председателя правления, выносится на рассмотрение правления и утверждается общим собранием членов Товарищества собственников.

В течение года по представлению правления общее собрание может вносить изменения в смету доходов и расходов Товарищества собственников.

3.12. В случае неприятия общим собранием Товарищества собственников решения об утверждении сметы доходов и расходов, правление руководствуется сметой доходов и расходов за предыдущий год, с учетом инфляции по Республике Беларусь, до принятия общим собранием Товарищества собственников решения по утверждению сметы доходов и расходов на текущий год.

4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

4.1. Органами управления товарищества собственников являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
правление товарищества собственников
председатель правления товарищества собственников.

4.2. Общее собрание членов товарищества собственников

Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относится:

- внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;
- определение основных направлений деятельности товарищества собственников;
- установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;
- установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, а также установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей
- установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;
- избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
- определение количественного состава правления товарищества собственников;
- избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии товарищества собственников;
- предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления товарищества собственников;
- утверждение ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;
- утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;
- утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;
- рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления товарищества собственников, членов ревизионной комиссии товарищества собственников;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;
- принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников;
- принятие решений о размещении денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и

небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.

- принятие решений о получении кредитов банков, определению целей и порядка выплаты кредитов.

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

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

4.3. Собрание уполномоченных членов товарищества собственников

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

4.3.2. Уполномоченные члены товарищества собственников (далее – уполномоченные) избираются на общем собрании членов товарищества собственников, в котором приняли участие не менее половины членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов товарищества собственников, из числа их членов в количестве 10 человек из расчета по одному уполномоченному от каждых 12 членов товарищества собственников и один уполномоченный от нежилых помещений.

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

4.3.4. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

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

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

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

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

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

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

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

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

принятие решений о размещении денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

4.3.6. Вопрос о досрочном прекращении полномочий уполномоченного может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов товарищества собственников по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. В случае досрочного прекращения полномочий уполномоченного общее собрание избирает нового уполномоченного на срок до окончания полномочий действующего состава уполномоченных.

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

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

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

решению правления товарищества собственников;

предложению местного исполнительного и распорядительного органа;

письменному требованию ревизионной комиссии товарищества собственников;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.16. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов товарищества собственников, проводимого в форме письменного опроса;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

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

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

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

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

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

4.5.2. Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов товарищества собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в

соответствии с подпунктом 4.5.1 настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4.5.3. Общее собрание членов товарищества собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, отчуждения части общего имущества совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

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

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

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

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

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

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

4.6. Правление товарищества собственников

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

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

4.6.3. Правление товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год. Количественный состав правления (включая председателя правления) определяется общим собранием, но не может быть менее 4 человек.

Досрочное переизбрание члена правления возможно в случае прекращения членства в товариществе собственников в соответствии с п. 2.4. настоящего Устава, отказа от своих полномочий, по решению общего собрания, в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом.

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

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

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

4.6.7. Каждый член правления при голосовании на заседании правления имеет один голос. Решение правления считается принятым, если за него проголосовало более половины членов правления, принимавших участие в заседании правления. В случае равенства голосов членов правления голос Председателя правления является решающим.

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

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

4.6.10. К компетенции правления товарищества собственников относится:

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

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

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

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

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

подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию членов товарищества собственников;
организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;
другие вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.7. Председатель правления товарищества собственников

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

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

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

высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;
среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

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

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

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

4.7.7. При досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников или членом правления, при принятии решения общим собранием путем письменного опроса.

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

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

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

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

4.7.12. Председатель правления товарищества собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов товарищества собственников, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления

товарищества собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы товарищества собственников.

4.7.13. К компетенции председателя правления товарищества собственников относится:

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

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

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

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

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

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

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

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

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

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

осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

4.7.14. Председатель правления товарищества собственников обязан:

осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;

выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;

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

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

обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию;

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

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

4.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников

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

4.8.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек сроком не более чем на три года. Досрочное переизбрание члена ревизионной комиссии возможно в случае прекращения членства в товариществе собственников в соответствии с п. 2.4. настоящего Устава, отказа от своих полномочий, по решению общего собрания, в иных случаях, предусмотренных настоящим уставом.

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

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

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

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

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

4.8.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников:

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

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

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

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

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

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

5. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

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

путем переговоров с председателем правления товарищества собственников;

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

на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников.

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

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

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

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

6. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению: общего собрания его членов;

суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

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

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

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

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

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

7. ПРАВА МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ

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

7.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории: принимают меры по защите прав и законных интересов членов товарищества собственников; согласовывают кандидатуру председателя правления товарищества собственников;

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

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

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Общее собрание членов товарищества собственников, назначенное в соответствии с пунктом 7.4., рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления товарищества собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления товарищества собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).

7.6. Отсутствие на общем собрании, назначенное в соответствии с пунктом 7.4., кворума, предусмотренного пунктом 4 статьи 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь, не является препятствием для принятия решений по вопросам повестки дня при условии присутствия на нем не менее двух членов товарищества собственников.

7.7. Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены товарищества собственников, обладающие не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, назначенное в соответствии с пунктом 7.4. При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления товарищества собственников избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

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

7.9. В случае не избрания председателя правления Товарищества собственников местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо

7.10. В случае отсутствия решения общего собрания по увольнению председателя правления при назначении уполномоченного лица администрацией района, председатель правления переводится на должность управляющего в порядке внутреннего перевода, приказом в течение одного месяца с дня введения уполномоченного лица.