

УТВЕРЖДЕНО

решение общего собрания участников строительства
(протокол от "___" _____ 2018 г.)

УСТАВ

Товарищества собственников

«_____»

СТАТУТ

Таварыства ўласнікаў

«_____»

г. Минск
2018

1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников «_____» (далее - Товарищество собственников) создано в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства Республики Беларусь до ввода в эксплуатацию объекта строительства «_____».

Решение о создании Товарищества собственников принято на общем собрании участников строительства, осуществляющих строительство изолированных жилых и (или) нежилых помещений, в составе вводимого в эксплуатацию указанного объекта строительства.

1.2. Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников «_____».

Сокращенное наименование на русском языке: ТС «_____».

Полное наименование на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў «_____».

Сокращенное наименование на белорусском языке: ТУ «_____».

1.3. Местонахождение Товарищества собственников: _____.

1.4. Товарищество собственников – организация, созданная в целях сохранения и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, владения и пользования общим имуществом, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом.

1.5. Товарищество собственников является юридическим лицом со дня его государственной регистрации, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами Товарищества собственников.

1.6. Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

1.7. Товарищество собственников действует на основе самоуправления и создается без ограничения срока его деятельности.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Товарищество собственников имеет право:

2.1.1. пользоваться кредитами банков;

2.1.2. выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества собственников, нанимателям, совместно проживающим с ними членам их семей, арендаторам жилых и нежилых помещений, находящихся в многоквартирном жилом доме;

2.1.3. получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

2.1.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

2.1.5. распоряжаться имуществом Товарищества собственников;

2.1.6. формировать за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества собственников, доходов от хозяйственной деятельности Товарищества собственников, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений общее имущество совместного домовладения, а так же распоряжаться этим имуществом в порядке, определенном настоящим Уставом;

2.1.7. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, заключать договоры электро-, и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

2.1.8. включать в счет-извещение по оплате жилищно-коммунальных услуг дополнительную строку «управленческие и эксплуатационные расходы» для компенсации расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту) общего имущества, не покрываемых тарифом на «техническое обслуживание», и распределяемых между членами товарищества по правилам п.1 ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь;

2.1.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников;

2.1.10. производить в установленном законодательством порядке переустройство и (или) перепланировку и реконструкцию общего имущества совместного домовладения, а также пристраивать, надстраивать новые части;

2.1.11. представлять интересы членов Товарищества собственников в правоотношениях, связанных с общим имуществом, а также в иных правоотношениях с третьими лицами в порядке, предусмотренном законодательством и (или) настоящим Уставом;

2.1.12. быть учредителем и (или) членом ассоциаций или союзов, созданных в целях координации деятельности, предоставления и защиты общих имущественных интересов Товариществ собственников;

2.1.13. иметь фирменный бланк, фирменное наименование, товарный знак, круглую печать и иные печати для специальных целей, угловой и регистрационный штампы;

2.1.14. выступать субъектом права собственности в отношении приобретенного Товариществом собственников имущества;

2.1.15. размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома;

2.1.16. доступа работников, занятых обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, имеющих соответствующие полномочия, в занимаемые членами Товарищества собственников или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному оборудованию для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, выполнения ремонтных работ (при необходимости), снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, а также для приостановления предоставления члену Товарищества собственников некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты. При этом, результат проведенных проверок (осмотров) на предмет наличия (отсутствия) фактов нарушений санитарно-эпидемиологических и технических требований, а равно результат снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии фиксируется соответствующим актом.

Факт выявленного нарушения санитарно-эпидемиологических и технических требований является основанием для информирования Товариществом собственников соответствующих правоохранительных и иных органов, осуществляющих контроль за соблюдением указанных требований.

Факт занижения членом Товарищества собственников показаний расхода воды, тепловой и электрической энергии является основанием для приостановления предоставления члену Товарищества собственников указанных видов коммунальных услуг, проведения соответствующих перерасчетов и предъявления их стоимости к оплате.

2.1.17. производить с участием заинтересованных сторон обследование поврежденного имущества членов Товарищества собственников и составлять акт обследования при выявлении дефектов и (или) неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых (нежилых), подсобных и (или) вспомогательных помещений) либо небрежного пользования ими, которые привели к их повреждениям, а также

повреждениям элементов отделки в жилых (нежилых), подсобных и (или) вспомогательных помещениях, имущества членов Товарищества собственников, при условии обращения по данным вопросам не позднее месячного срока со дня повреждения.

В акте обследования, проводимого Товариществом собственников, указываются причины, повлекшие повреждения, перечень поврежденных конструкций либо элементов отделки и имущества членов Товарищества собственников, лицо, причинившее вред. К акту обследования прилагается план поврежденного помещения (жилого (нежилого), подсобного, вспомогательного) со схематичным обозначением мест выявленных в нем дефектов, неисправностей.

2.1.18. заключить договор страхования многоквартирного жилого дома или его отдельных элементов;

2.1.19. проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности;

2.1.20. иметь другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом, совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества собственников и не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

2.2. Товарищество собственников обязано:

2.2.1. выполнять договорные обязательства, руководствоваться в своей деятельности требованиями законодательства и настоящего Устава;

2.2.2. обеспечивать надлежащее техническое состояние и санитарное содержание общего имущества совместного домовладения и организовать обслуживание многоквартирного жилого дома и придомовой территории, в том числе аварийное обслуживание;

2.2.3. обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать технические нормы и требования по содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома;

2.2.4. обеспечивать соблюдение интересов членов Товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

2.2.5. обеспечить внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома;

2.2.6. обеспечить заключение с участниками совместного домовладения, нанимателями, арендаторами жилых и нежилых помещений договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

2.2.7. обеспечить предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

2.2.8. эксплуатировать общее имущество совместного домовладения в соответствии с его целевым назначением. Иное использование, установление (изменение) порядка пользования имуществом членами Товарищества собственников, в том числе заключение договоров с третьими лицами о владении и пользовании им осуществлять на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников;

2.2.9. заключить договоры на поставку в дом основных жилищно-коммунальных услуг (в том числе поставку тепловой энергии, воды, обеспечение вывоза мусора, обслуживание лифтов и т.п.), а также на оплату (возмещение) за потребляемую электроэнергию с организациями, оказывающими данные услуги, в т.ч. на оплату (возмещение) технологических потерь, потерь трансформатора, в течение двух недель с момента приемки

жилого дома в эксплуатацию. В случае не заключения таких договоров возместить застройщику понесенные на эти цели расходы;

2.2.10 нести необходимые расходы по содержанию и обслуживанию мест общего пользования совместного домовладения;

2.2.11. предоставлять рекламодателям право на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (фасад, места общего пользования) путем заключения соответствующего договора с взиманием соответствующей платы;

2.2.12. соблюдать требования Жилищного Кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства и настоящего Устава.

2.3. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, члены Товарищества собственников не отвечают по обязательствам Товарищества собственников.

3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Членами Товарищества собственников являются участники совместного домовладения (собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества, расположенного на придомовой территории), в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, – со дня государственной регистрации Товарищества собственников.

При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом Товарищества собственников со дня возникновения его права собственности на эти объекты.

3.2. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, не являются членами Товарищества собственников, но могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

3.3. Члены Товарищества собственников реализуют свои права и несут обязанности лично. Член Товарищества собственников вправе передать свои полномочия другому члену товарищества, члену семьи, или иному физическому лицу, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Уставом. Передача полномочий другому лицу, оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем Товарищества собственников.

Доверенность оформляется в простой письменной форме.

3.4. Члены Товарищества собственников имеют право:

3.4.1. участвовать в деятельности Товарищества собственников в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Уставом;

3.4.2. избирать и быть избранными председателем Товарищества собственников, в собрание уполномоченных членов Товарищества собственников, правление Товарищества собственников и контрольно-ревизионные органы Товарищества собственников.

3.4.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества собственников, об устранении недостатков в работе органов его управления и должностных лиц;

3.4.4. получать от председателя товарищества собственников информацию о финансово - хозяйственной деятельности Товарищества собственников и его правления ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, а также получать информацию об иной деятельности товарищества собственников, правления товарищества собственников и его председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке и на условиях, установленных настоящим Уставом;

3.4.5. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом собственников;

3.4.6. пользоваться общим имуществом согласно целевому назначению, в порядке, определенном общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения;

3.4.7. владения, пользования и распоряжения жилыми или нежилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

3.4.8. на защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;

3.4.9. участвовать в осуществлении мероприятий, направленных на надлежащее содержание жилищного фонда, снижение энергопотребления, вносить в организации, государственные органы предложения по повышению качества использования и сохранности жилищного фонда;

3.4.10. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

3.5. Члены Товарищества собственников обязаны:

3.5.1. обеспечивать сохранность жилых (нежилых), вспомогательных помещений жилого дома и иного общего имущества совместного домовладения;

3.5.2. соблюдать условия и требования настоящего Устава, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных членов) Товарищества собственников и его правления;

3.5.3. своевременно вносить плату на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома в размерах, установленных законодательством, своевременно вносить взносы (вступительные, целевые, дополнительные), а также уплачивать в порядке, установленном законодательством, расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально доле члена Товарищества собственников в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным настоящим пунктом производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке;

3.5.4. возмещать причиненные Товариществу собственников убытки, а также уплачивать неустойку в результате неисполнения обязательств по уплате платежей и иных общих расходов в соответствии с положениями настоящего Устава;

3.5.5. обеспечить доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному оборудованию работникам Товарищества собственников для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ (при необходимости), снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

3.5.6. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу собственников;

3.5.7. оказывать содействие Товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

3.5.8. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества собственников;

3.5.9. пользоваться принадлежащими им помещениями и вспомогательными помещениями, а также находящимся в них оборудованием в соответствии с их целевым назначением и с учетом соблюдения прав и законных интересов иных граждан,

проживающих в многоквартирном жилом доме (жилых домах), обеспечивать сохранность принадлежащих им и вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома;

3.5.10. соблюдать установленные для проживания санитарно-эпидемиологические и технические требования, правила пожарной безопасности и иные требования, установленные законодательством;

3.5.11. предоставлять в Товарищество собственников контактные телефоны (при необходимости телефоны доверенных лиц) для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием принадлежащих им жилых и(или) нежилых помещений;

3.5.12. обеспечивать в принадлежащих им и вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием.

При обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушению конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного жилого дома, здоровью и жизни проживающих в многоквартирном жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах Товариществу собственников или соответствующей аварийной службе;

3.5.13. содержать в чистоте и порядке жилые и(или) нежилые помещения, включая балконы и лоджии, не сорить в местах общего пользования, кабинах лифтов, вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома и на придомовой территории;

3.5.14. выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, производить чистку ковров и иных бытовых вещей в местах, определяемых Товариществом собственников;

3.5.15. обеспечивать подготовку помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

3.5.16. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

3.5.17. пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан в жилом доме.

Не совершать действия с 23 до 7 часов, создающие вибрацию и шум (в том числе посредством игры на музыкальных инструментах, громкой речи и пения, применения пиротехнических средств, выполнения бытовых (ремонтных) работ, проведения ручных погрузочно-разгрузочных работ, резкого закрытия дверей, содержания домашних животных и других действий);

3.5.18. в период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном жилом доме:

не производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также не начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

не загромождать и не загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения многоквартирного жилого дома;

не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки;

3.5.19. возмещать ущерб, причиненный местам общего пользования, помещениям других граждан и организаций независимо от форм собственности при осуществлении права владения и пользования помещениями;

3.5.20. не допускать накопления мусора, хранения взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся (горючих) жидкостей, газовых баллонов и других огнеопасных

веществ и материалов, а также пользования открытым огнем в принадлежащих им помещениях и в местах общего пользования;

3.5.21. использовать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

3.5.22. проводить за свой счет с привлечением специализированных организаций, текущий ремонт жилых помещений (штукатурка, заделка трещин, побелка, покраска и оклейка обоями стен, потолков, покраска полов, подоконников, оконных и дверных заполнений, радиаторов, вставка стекол, замена полов, оконных и дверных заполнений и их утепление), а также замену и ремонт внутриквартирного электрического (плиты, вытяжные электровентиляторы, водонагреватели), санитарно-технического (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители) и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противоподной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт приборов индивидуального учета расхода, воды, тепловой и электрической энергии (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки, за исключением случаев устранения дефектов и неисправностей в жилых помещениях, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине членов Товарищества собственников;

3.5.23. соблюдать установленные правила содержания в жилых помещениях домашних животных и принимать меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим гражданам, животным и загрязнения общего имущества;

3.5.24. соблюдать общие правила безопасности в многоквартирном жилом доме и ограничения, предусмотренные законодательством:

не допускается нахождение посторонних лиц в технических помещениях (подвальные, чердачные, технические подполья и этажи, электрощитовые) жилого дома. Двери данных помещений должны запираются на замок, а ключи находиться в доступном для получения месте. В случае обнаружения посторонних предметов и лиц в указанных помещениях, а также незапертых дверей в эти помещения граждане должны незамедлительно сообщить об этом в Товарищество собственников;

окна и двери на балкон или лоджию при длительном отсутствии граждан в жилом помещении должны быть закрыты;

3.5.25. выполнять обязанности, вытекающие из договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг;

3.5.26. в течение 15 дней со дня возникновения права собственности на жилое (нежилое) помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, предоставить копию свидетельства о регистрации перехода права собственности;

3.5.27. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

3.6. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность членов Товарищества собственников, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности жилых и(или)нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

3.7. Учет членов Товарищества собственников осуществляется правлением Товарищества собственников путем ведения реестра собственников. Правление товарищества собственников в течение тридцати дней с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов Товарищества собственников, а собственник заключает с Товариществом собственников договор на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого, вносит вступительный взнос в размере и в порядке, определенном общим собранием членов Товарищества собственников.

3.8. Застройщик освобождается от оплаты вступительных, членских, целевых и

дополнительных взносов в течение 6 месяцев со дня оформления права собственности на жилые (нежилые) помещения в жилом доме, т.к. их строительство осуществлялось в рамках предпринимательской деятельности с целью дальнейшей продажи.

3.9. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

- прекращение права собственности члена товарищества на жилые и (или) нежилые помещения совместного домовладения;
- смерть гражданина – члена Товарищества собственников;
- ликвидация юридического лица – члена Товарищества собственников;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

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

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Имущество Товарищества собственников формируется за счет:

денежных средств, вносимых в качестве вступительных и иных взносов членов Товарищества собственников;

денежных средств, вносимых членами Товарищества собственников, нанимателями, арендаторами за оплату предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, поставку электроэнергии, воды и теплоснабжения, а также иных услуг, оказываемых Товариществом собственников, за оплату на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома, за оплату расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально доле члена товарищества в праве общей собственности на это имущество, а также за возмещение причиненных Товариществу собственников убытков в результате неисполнения обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов, за оплату пеней;

предоставляемых Товариществу собственников субсидий;

имущества, приобретенного Товариществом собственников в процессе осуществления им деятельности;

имущества, приобретенного Товариществом собственников по иным основаниям, не противоречащим законодательству, в том числе безвозмездная помощь.

4.2. Расходование денежных средств и использование имущества Товарищества собственников осуществляется в интересах Товарищества собственников и его членов.

4.3. Для обеспечения деятельности Товарищества собственников его члены уплачивают вступительные взносы.

Вступительный взнос - сумма денежных средств, вносимая членом товарищества собственников одновременно при вступлении в товарищество и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников.

Размер вступительного взноса в товарищество собственников составляет в белорусских рублях сумму, эквивалентную _____ долларам США (по курсу Национального банка Республики Беларусь на день оплаты вступительного взноса) с каждого члена товарищества собственников в отношении одного жилого (нежилого) помещения.

Вступительный взнос вносится каждым членом Товарищества собственников в полном размере не позднее десяти календарных дней со дня государственной регистрации права собственности на объект (объекты) недвижимого имущества, входящие в состав жилого дома.

От уплаты вступительного взноса освобождаются лица, ставшие членом товарищества вследствие перехода права собственности на жилое и (или) нежилое помещение жилого дома в порядке наследования, а так же в порядке совершения членом

товарищества сделки по отчуждению жилого и (или) нежилого помещения близкому родственнику, а также застройщик согласно положениям настоящего Устава.

4.4. Для пополнения основных и оборотных средств Товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников.

4.5. На содержание и текущий ремонт общего имущества участники совместного домовладения вносят целевые взносы в сроки, определенные общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников.

Размеры целевых взносов для участников совместного домовладения определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в праве общей собственности на это имущество, исходя из общей стоимости расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества, содержание придомовых территорий, с учетом доходов Товарищества собственников, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг.

4.6. Для покрытия расходов на оплату труда работников Товарищества собственников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников устанавливает размер членского взноса, периодически (раз в месяц) вносимого членами Товарищества собственников.

4.7. В случае несвоевременного внесения взносов, указанных в подпунктах 4.1-4.6 пункта 4 настоящего Устава члены Товарищества собственников могут быть привлечены к ответственности, определенной настоящим Уставом и действующим законодательством.

4.8. Доходы, полученные Товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности Товарищества собственников.

4.9. Годовая смета доходов и расходов Товарищества собственников разрабатывается правлением (председателем правления) Товарищества собственников и утверждается собранием уполномоченных членов Товарищества собственников, а при его отсутствии – общим собранием членов Товарищества собственников. В течение года по представлению правления (председателя правления) общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников может вносить изменения в смету доходов и расходов Товарищества собственников.

4.10. Расходы за пользование основными видами жилищно-коммунальных услуг (техническое обслуживание, отопление, электро-, водоснабжение, канализации, вывоз и обезвреживание ТКО и т.п.) производятся собственниками жилых помещений в соответствии с законодательством.

4.11. Возмещение расходов фактически понесенных Товариществом собственников по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) многоквартирного жилого дома производится членами Товарищества собственников пропорционально их доле в праве общей собственности на имущество совместного домовладения.

4.12. Для пополнения основных и оборотных средств, аккумулирования финансовых средств и обеспечения своей деятельности Товарищество собственников может образовывать специальные фонды. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества собственников.

4.13. Для пополнения основных и оборотных средств Товарищество собственников предоставляет рекламодателям право на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (фасад, места общего пользования) за плату. Размер платы определяется в соответствии с законодательством.

4.14. Убытки Товарищества собственников возмещаются за счет виновных лиц, а при

их отсутствии – за счет дополнительных взносов членов Товарищества собственников.

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

5.1. Собрание уполномоченных – высший орган управления Товарищества собственников, а при его неизбрании либо досрочном сложении полномочий, высшим органом управления Товарищества собственников является общее собрание членов Товарищества собственников.

На общем собрании каждый член Товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

На собрании уполномоченных каждый уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов, представляемых им членами Товарищества собственников. При этом, поскольку уполномоченный голосует по вопросам повестки дня голосами тех, кого он представляет, он обязан до голосования (участия в собрании уполномоченных) выяснить мнение каждого члена Товарищества, интересы которого он представляет, по вопросам повестки дня, и голосовать с учетом высказанного членами Товарищества мнения. Мнения членов Товарищества по вопросам повестки дня оформляются уполномоченными в письменной форме и приобщаются к протоколам собраний уполномоченных.

Выборы уполномоченных проводятся не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год.

Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае:
его выхода или исключения из членов Товарищества собственников;
отказа уполномоченного от своих полномочий;
смерти уполномоченного;
в иных случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

Уполномоченные члены Товарищества собственников не могут передать свои полномочия другим лицам.

Общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников созывается правлением Товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников проводятся по решению правления Товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов Товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) о проведении внеочередного общего собрания, должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников.

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 (ревизора) или членов Товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Правление Товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный законодательством.

При отказе правления Товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения

такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов Товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном законодательством.

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

Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) Товарищества собственников каждому члену Товарищества собственников (уполномоченному) не позднее десяти дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения 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.

Общее собрание членов Товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных частью тринадцатой подпункта 5.1 пункта 5 настоящего Устава.

В случае отсутствия кворума правление Товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней со дня несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества собственников, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Вместо члена Товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления Товарищества собственников.

При необходимости решение общего собрания членов Товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением Товарищества собственников.

Бюллетень должен содержать информацию, предусмотренную Жилищным кодексом Республики Беларусь. 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. Подсчет голосов осуществляется правлением Товарищества собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью Товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества собственников, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

К исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников относятся следующие вопросы:

- внесение изменений и (или) дополнений в настоящий Устав;
- определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;
- избрание членов правления и председателя Товарищества собственников (прием на работу председателя Товарищества собственников по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества собственников;
- предоставление полномочий по заключению (изменению, прекращению) трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем Товарищества собственников;
- утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
- утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;
- установление дополнительных жилищно-коммунальных услуг, порядок оказания этих услуг и утверждение тарифов на их предоставление;
- изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам);
- отчуждение или передача общего имущества 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 правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;
- установление (изменение) порядка пользования общим имуществом совместного домовладения членами Товарищества собственников, в том числе принятие решений о заключении договоров с третьими лицами о владении и пользовании общим имуществом;
- определение порядка и условий расходования Товариществом собственников полученных им доходов;
- принятие решений о получении кредитов, займов;
- установление (изменение) порядка использования фасада и мест общего пользования жилого дома при предоставлении рекламодателям права на размещение рекламы;
- принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации этого товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, не могут быть переданы на рассмотрение правления.

Общее собрание (собрания уполномоченных) членов Товарищества вправе принимать решения по вопросам, которые отнесены к компетенции правления Товарищества собственников. При этом, инициатором необходимости рассмотрения указанных вопросов может выступить общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников, правление, председатель правления.

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

Решения общего собрания членов Товарищества собственников по вопросам, отнесенным законодательством и настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников считаются принятыми, если на общем собрании, на котором присутствуют члены Товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за их принятие проголосовали члены Товарищества собственников, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества, за исключением решений по вопросам:

а) управления общим имуществом, отчуждения либо передачи общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов Товарищества собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами Товарищества собственников. Данные решения считаются принятыми, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов Товарищества собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами Товарищества собственников от их общего количества;

б) уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки. Данные решения считаются принятыми, если на общем собрании членов Товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены Товарищества собственников и собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами Товарищества собственников;

в) реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов. Данные решения считаются принятыми, если на общем собрании членов Товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали единогласно все члены Товарищества собственников.

Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества собственников, а так же исполнительных органов Товарищества собственников.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников оформляется протоколом общего собрания (собрания уполномоченных)

членов Товарищества собственников, который подписывается председателем собрания и секретарем собрания, избранным на этом собрании.

Протоколы общих собраний (собрания уполномоченных) хранятся в делах Товарищества собственников.

5.2. Правление Товарищества собственников – коллегиальный исполнительный орган Товарищества собственников.

Правление Товарищества собственников подотчетно собранию уполномоченных Товарищества собственников, а при его отсутствии – общему собранию членов Товарищества собственников. Количественный состав правления Товарищества собственников определяется общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников. Количественный состав правления не может быть менее трех лиц с учетом председателя правления. Председатель правления имеет право голоса.

Правление Товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников на пять лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

Члены правления реализуют свои права и несут обязанности лично. Член правления не вправе передать (передоверить) свои полномочия другому лицу.

Правление Товарищества собственников прекращает свои полномочия досрочно в случаях:

- если количество действующих членов правления составит менее трех (с учетом председателя правления) человек, в том числе по причине:

- прекращения членства члена правления в Товариществе собственников;

- самоотвода члена правления Товарищества собственников, за исключением председателя правления, принятого по найму;

- исключения избранного члена правления из состава правления Товарищества собственников;

- избрания нового состава членов правления, том числе по причине исключения двух или более избранных членов правления из состава правления Товарищества собственников по основаниям, предусмотренным Уставом.

Исключение избранного члена правления из состава правления осуществляется общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников при наличии одного из следующих обстоятельств:

- член правления не участвует в более трех заседаниях правления подряд без наличия уважительных причин (временная нетрудоспособность, служебная командировка) или без предварительного письменного уведомления о невозможности явки и своей позиции по вопросам, рассматриваемым на заседании правления;

- член правления своими действиями (бездействием) препятствует деятельности правления, Товарищества собственников;

- достоверно установлен факт несанкционированного (без ведома и согласия председателя Товарищества собственников, либо члена Товарищества собственников) доступа и (или) разглашения членом правления **конфиденциальной информации (определяемой в соответствии с законодательством Республики Беларусь)** о членах Товарищества собственников и (или) помещениях им принадлежащих, а также условиях приобретения права собственности на эти помещения;

- установлен факт распространения членом правления информации, порочащей репутацию Товарищества собственников;

- член правления утратил статус члена Товарищества собственников;

- имеются иные основания, предусмотренные настоящим Уставом, для исключения члена правления из состава членов Товарищества собственников;

По вопросам, входящим в его компетенцию, правление Товарищества собственников проводит заседания по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным, если в его заседании принимает участие более половины членов правления, но не менее трех. Каждый член правления товарищества собственников при голосовании на заседании правления имеет один голос. Решения правления принимаются простым большинством голосов. В случае равенства голосов членов правления решение считается не принятым. Подготовку заседания правления осуществляет председатель правления Товарищества собственников, а в случае его отсутствия – заместитель председателя, или иной член правления Товарищества собственников. По инициативе не менее половины членов правления либо председателя правления заседания могут проводиться более одного раза в месяц.

По итогам заседания правления Товарищества собственников председателем правления, а при его отсутствии одним из членов правления, составляется протокол с отражением процесса обсуждения вопросов и принятых правлением Товарищества собственников решений. Протокол подписывается всеми членами правления, принимавшими участие в заседании.

Решения правления Товарищества собственников доводятся до сведения членов Товарищества собственников в течение трех рабочих дней со дня их принятия и являются обязательными для исполнения председателем Товарищества собственников и членами Товарищества собственников. Решения правления размещаются на информационных стендах Товарищества собственников. Решения правления Товарищества собственников хранятся в Товариществе собственников.

К компетенции правления Товарищества собственников относятся:

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

учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников. Учет имущества, (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников осуществляется в целях контроля за соблюдением сметы доходов и расходов и не заменяет бухгалтерского учета указанных объектов;

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

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 (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников;

организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

осуществление контроля за своевременным внесением собственниками установленных платежей и перечислением денежных средств по договорным обязательствам за предоставленные услуги;

составление годового плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников, отчета о результатах этой деятельности, сметы доходов и расходов Товарищества собственников и представление их на утверждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников;

созыв и организация проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников;

образование специальных фондов Товарищества собственников;

обеспечение сохранности общего имущества совместного домовладения, его содержание и ремонт;

определение порядка и условий использования Товариществом собственников полученных им доходов, в том числе:

- совершение Товариществом собственников сделки(ок), связанной(ых) с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, стоимость которой(ых) составляет от 50 до 100 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия правлением решения о совершении сделки(ок);

- совершение Товариществом собственников сделки(ок), влекущей(их) приобретение им имущества, поступающего в общую долевую собственность членов Товарищества собственников, стоимость которой(ых) составляет от 25 до 50 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия правлением решения о совершении сделки(ок).

Под взаимосвязанными сделками понимаются сделки с однородными обязательствами (т.е. совершаемые в отношении одного товара (работы, услуги) с участием одних и тех же лиц в течение 12 месяцев подряд);

- осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом.

5.3. Председатель правления – единоличный исполнительный орган Товарищества собственников.

Председатель правления имеет право принимать решения о распоряжении средствами Товарищества собственников, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым (полугодовым) планом финансово-хозяйственной деятельности и сметой доходов и расходов Товарищества собственников, утвержденными общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества собственников, с учетом положений, определенных настоящим Уставом.

В период отсутствия председателя правления либо при наличии вакансии по этой должности работой правления и Товарищества собственников руководит заместитель председателя правления, избираемый из числа его членов.

Председатель правления обязан:

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

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

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

Председатель правления Товарищества собственников избирается из числа членов Товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в Товариществе собственников сроком на один год (если иное не предусмотрено решением общего собрания членов Товарищества собственников (собранием уполномоченных), с возможностью продления срока.

Председателем правления Товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам

управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом. В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

Председатель правления Товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением Товарищества собственников.

При досрочном прекращении полномочий председателя правления ввиду прекращения членства в Товариществе собственников либо ввиду досрочного расторжения трудового договора, правление обязано инициировать проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников в течение 20 календарных дней с даты наступления указанных обстоятельств с повесткой дня об избрании нового председателя правления.

К компетенции председателя правления Товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным Кодексом, 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;

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

заключение договоров на поставку в дом основных жилищно-коммунальных услуг (в том числе поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п.) с поставщиками данных услуг (без ограничения размера стоимости совершаемой сделки); до заключения прямых договоров с поставщиками основанных жилищно-коммунальных услуг - заключение договора(ов) на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п. (возмещение затрат по поставке таких услуг, в т.ч. технологических потерь, потерь трансформатора) с застройщиком;

заключение с собственниками, нанимателями (арендаторами) жилых (нежилых) помещений договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома, поставке (возмещению стоимости) иных основных жилищно-коммунальных услуг;

заключение с собственниками, нанимателями (арендаторами) жилых (нежилых) помещений отдельных договоров на предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

совершение Товариществом собственников сделки (взаимосвязанных сделок), связанной(ых) с устранением последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемой(ых) без ограничения размера их стоимости;

совершение Товариществом собственников сделки (взаимосвязанных сделок), связанной(ых) с поставкой в жилой дом коммунальных услуг, заключаемой(ых) без ограничения размера их стоимости;

совершение Товариществом собственников сделки (взаимосвязанных сделок), связанной(ых) с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения, общей стоимостью сделки(ок) до 50 базовых величин на момент совершения (размер базовой величины определяется на день совершения сделки);

совершение Товариществом собственников сделки (взаимосвязанных сделок), влекущей(их) приобретение им имущества, поступающего в общую долевую собственность членов Товарищества собственников, общей стоимостью сделки(ок) до 25 базовых величин на момент совершения (размер базовой величины определяется на день совершения сделки).

Под взаимосвязанными сделками понимаются сделки с однородными обязательствами (т.е. совершаемые в отношении одного товара (работы, услуги) с участием одних и тех же лиц в течение 12 месяцев подряд);

взыскание в порядке, установленном законодательством, с членов Товарищества собственников долгов по оплате обязательных платежей по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества совместного домовладения, в т.ч. мер по обеспечению таких обязательств;

обеспечение полного возмещения убытков, причиненных Товариществу собственников в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

утверждение должностных инструкций штатных 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 его интересов в суде, государственных органах, других организациях, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

открытие счетов в банках;

распоряжение денежными средствами на счетах Товарищества собственников, в пределах полномочий, предоставленных законодательством и настоящим Уставом;

выдача доверенностей от имени Товарищества собственников на представление его интересов; удостоверение доверенностей, в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством;

организация ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;

ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, информирование членов Товарищества собственников о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

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

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

заключение с рекламодателями договоров, предусматривающих предоставление им права на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (на фасаде, в местах общего пользования) в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным Кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом.

5.4. Ревизионная комиссия (ревизор) – контролирующий орган Товарищества собственников, избираемый общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников для осуществления контроля за финансово-хозяйственной

деятельностью Товарищества собственников, председателя правления и членов правления Товарищества собственников.

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек. В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления Товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

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

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников.

В случае прекращения членства в Товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников:

контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами Товарищества собственников в процессе деятельности Товарищества собственников;

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

дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления Товарищества собственников;

отчитывается перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников о своей деятельности;

имеет право требовать у председателя правления (бухгалтера) немедленного предоставления документов бухгалтерского учета и отчетности, других документов о финансово - хозяйственной деятельности Товарищества собственников.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, председателя правления и членов правления Товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников имеет право привлекать аудитора (аудиторскую организацию).

Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества собственников.

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

Местный исполнительный и распорядительный орган имеет право осуществлять контроль за деятельностью Товарищества собственников, в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением Товариществом собственников сохранности общего имущества, по назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников для решения вопроса о досрочном

прекращении полномочий членов правления этого Товарищества собственников, его председателя, ревизионной комиссии (ревизора).

6. МЕРЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВНЕСЕНИЮ ВЗНОСОВ

6.1. Члены Товарищества собственников обязаны вносить в полном объеме взносы, предусмотренные решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников в срок, установленный указанными решениями.

6.2. За просрочку внесения членами Товарищества собственников указанных платежей (взносов) взимается пеня в размере 0,3 процента от неуплаченной в установленный срок суммы этих платежей (взносов) за каждый день просрочки.

6.3. Начисление и взимание пени за просрочку внесения членами Товарищества собственников взносов, предусмотренных решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, производятся Товариществом собственников при формировании извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг.

7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ И ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ЕГО ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

7.1. Товарищество собственников предоставляет своим членам информацию о деятельности Товарищества собственности на ежегодном общем собрании (собрании уполномоченных) членов Товарищества собственников, а также предоставляет возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией по письменному запросу члена Товарищества собственников, адресованному Товариществу собственников. Запрос должен содержать указание на конкретные документы (тему), интересующие члена Товарищества собственников. Запросы, не содержащие такого указания, Товариществом собственников не рассматриваются.

7.2. Член Товарищества собственников, желающий ознакомиться с документами бухгалтерского учета и иной документацией Товарищества собственников, направляет соответствующий письменный запрос на имя председателя Товарищества собственников.

7.3. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией предоставляются члену Товарищества собственников в течение 15 рабочих дней со дня получения его запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документами, Товарищество собственников направляет члену Товарищества собственников сообщение с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления.

7.4. Член Товарищества собственников вправе запросить у Товарищества собственников ознакомление с оригиналами и предоставление копий и (или) выписок следующих документов:

протоколов заседания правления Товарищества собственников;

протоколов общих собраний (собраний уполномоченных) членов Товарищества собственников, содержащих решения о видах и размерах взносов, вносимых членами Товарищества собственников;

настоящего Устава и вносимых в него изменений и дополнений;

свидетельства о государственной регистрации Товарищества собственников;

документов, удостоверяющих право пользования земельным участком и недвижимым имуществом;

локальных нормативных актов Товарищества собственников, регламентирующих его деятельность;

платежных и иных документов, подтверждающих внесение данным членом Товарищества собственников взносов на счет Товарищества собственников;

годовых бухгалтерских отчетов и других документов бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности;
статистических и иных отчетов;
заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников, аудиторских заключений, а также актов (справок) контролирующих органов.

8. ШТАТ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

8.2. Условия трудовых договоров (контрактов) с работниками должны соответствовать законодательству о труде.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

9.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по основаниям, предусмотренным законодательными актами:

9.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

9.3. При ликвидации Товарищества собственников его имущество, 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.

9.4. При ликвидации Товарищества собственников создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

Со дня назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества собственников. Комиссия от имени ликвидируемого юридического лица выступает в суде.

9.5. Ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс и представляет его общему собранию (органу, принявшему решение о ликвидации) для утверждения.

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

9.7. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации Товарищества собственников орган, осуществивший его регистрацию.

10. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Контроль за созданием и деятельностью Товарищества осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

10.2. Местный исполнительный и распорядительный орган:
осуществляет координацию деятельности Товарищества и контроль за ней;
принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества;
согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность Председателя Товарищества;

вносит на рассмотрение кандидатуру на должность Председателя Товарищества в случае отсутствия у Товарищества кандидатуры для ее избрания;

вносит предложение о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества (Собрания уполномоченных), в том числе для решения вопросов о досрочном

прекращении полномочий членов Правления Товарищества, Председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

назначает уполномоченное лицо в случае, если Товарищество не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. При этом Председателем Товарищества заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражданско-правовой договор;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

10.3. Местный исполнительный и распорядительный орган содействует повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.