

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания членов товарищества
собственников
(протокол № ____ от _____.____.2018)

УСТАВ
(новая редакция)

Товарищества собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38
по ул. Есенина
(ТС жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина)

СТАТУТ
(новая редакция)

Таварыства ўласнікаў жылых дамоў №30, №34, №36 и №38
па вул. Ясеніна
(ТУ жылых дамоў №30, №34, №36 и №38 па вул. Ясеніна)

город Минск
2018

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина (далее – Товарищество собственников) зарегистрировано 12 апреля 2007г. в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 190821606.

Товарищество собственников создано и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, Указом Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков», иными нормативно-правовыми актами Республики Беларусь и настоящим уставом Товарищества собственников (далее — Устав).

1.2 Наименование Товарищества собственников: Товарищество собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина

Полное наименование Товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина.

Сокращенное наименование на русском языке:

ТС жилых домов №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина.

Полное наименование на белорусском языке:

Таварыства ўласнікаў жылых дамоў №30, №34, №36 і №38 па вул. Ясеніна;

Сокращенное наименование на белорусском языке:

ТУ жылых дамоў №30, №34, №36 і №38 па вул. Ясеніна;

1.3 Местонахождение Товарищества собственников:

г. Минск, ул.Есенина, 30, пом. ТС.

1.4 Товарищество собственников является некоммерческой организацией, созданной собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

1.5 Товарищество собственников имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием, действует на основе самоуправления и создано без ограничения срока его деятельности.

1.6 Товарищество собственников осуществляет управление общим имуществом объектов недвижимости (жилых домов): г. Минск, ул. Есенина, 30, 34, 36 и 38.

1.7 Предметом деятельности Товарищества собственников является управление общим имуществом объекта (объектов) недвижимости Товарищества собственников.

1.8 Для координации деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов, Товарищество собственников вправе объединиться с другими товариществами собственников на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.

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

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1 Членами Товарищества собственников являются граждане и организации, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения.

2.2 Членами Товарищества собственников являются:

2.2.1 учредители Товарищества собственников – участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом – со дня государственной регистрации Товарищества собственников;

2.2.2 участники совместного домовладения, не принимавшие участия в голосовании по выбору способа управления общим имуществом либо голосовавшие против, – со дня государственной регистрации Товарищества собственников;

2.2.3 лица, которые приобрели в собственность жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилых домах Товарищества собственников или на их придомовой территории, - с момента возникновения права собственности на эти объекты.

2.3 Члены Товарищества собственников пользуются правами и несут обязанности, установленные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.4 Члены Товарищества собственников имеют право:

2.4.1 участвовать в деятельности Товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом;

2.4.2 избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы Товарищества собственников;

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

2.4.4 ежегодно, не позднее 31-го марта года, следующего за отчетным, получать от председателя правления Товарищества собственников информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

2.4.5 получать иную информацию о деятельности Товарищества собственников и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и иной документацией, в порядке и в сроки, установленные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом;

2.4.6 подавать в высший орган управления Товарищества собственников жалобы на решения и действия (бездействие) членов органов управления и контроля Товарищества собственников, а также направлять в правление обращения по вопросам деятельности Товарищества собственников;

2.4.7 пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом собственников;

2.4.8 осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.5 Члены Товарищества собственников обязаны:

2.5.1 соблюдать настоящий Устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) и правления Товарищества собственников;

2.5.2 своевременно уплачивать обязательные платежи в размерах, установленных в соответствии с законодательством Республики Беларусь, и взносы согласно настоящему Уставу и решениям общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников;

2.5.3 исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу собственников;

2.5.4 оказывать содействие Товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

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

2.5.6 предоставлять в правление (председателю) Товарищества собственников сведения, подлежащие включению в реестр членов Товарищества собственников, в месячный срок со дня приобретения права собственности на объект недвижимого имущества;

2.5.7 в случае сдачи недвижимого имущества в аренду (наем) не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента сдачи объекта недвижимости сообщить в Товарищество собственников о данном факте, а также предоставить контактные данные арендатора.

2.5.8 произвести уплату вступительного взноса на расчетный счет Товарищества собственников не позднее тридцати календарных дней с момента регистрации права собственности на каждое жилое, нежилое помещение и (или) иное недвижимое имущество в размере 0,1 б.в. за каждый м² площади объекта недвижимости, находящегося в собственности;

2.5.9 соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством Республики Беларусь.

2.5.10 обеспечивать доступ в занимаемые или находящиеся во владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам Товарищества собственников и (или) иных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае 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;

2.5.11 выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом;

2.5.12 участвовать в заседаниях общего собрания Товарищества собственников.

2.5.13 заключить договор на управление общим имуществом. При отказе заключить договор управления общим имуществом в течение месяца с момента возникновения права собственности члена Товарищества собственников, Товарищество собственников подает заявление в суд с требованием о понуждении к заключению такого договора.

2.6 Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, 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, отраженные в доверенности.

2.7 Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность участников совместного домовладения, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных норм и правил.

2.8 Собственники жилых помещений при осуществлении предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями (поднанимателями) жилых помещений установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

2.9 В случае регистрации унитарного предприятия в принадлежащих собственнику на праве собственности жилых и (или) нежилых помещениях, собственник должен уведомить о данном факте Товарищество собственников в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты осуществления регистрации органами исполнительной власти.

2.10 Основаниями для прекращения членства в Товариществе собственников являются:

2.10.1 прекращение права собственности члена Товарищества собственников на объект(ы) недвижимого имущества;

2.10.2 смерть гражданина – собственника недвижимого имущества;

2.10.3 ликвидация юридического лица – собственника недвижимого имущества;

2.10.4 иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

2.11 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. Запрос должен содержать указание на конкретные документы, интересующие члена Товарищества собственников. Запросы, не содержащие такого указания, не рассматриваются.

2.12 Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией предоставляется членам Товарищества собственников в течение 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 сообщение 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.

2.13 Сведения о каждом члене Товарищества собственников отражаются в реестре членов Товарищества собственников. Порядок ведения реестра членов Товарищества собственников определяется правлением.

2.14 Правление (председатель правления) Товарищества собственников в течение месяца со дня предоставления документов о возникновении прав собственности у нового собственника и подписания им договоров на техническое обслуживание и на управление общим имуществом, вносит соответствующие изменения в реестр членов Товарищества собственников.

3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1 Имущество Товарищества собственников формируется в соответствии с законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности Товарищества собственников и иных поступлений, не запрещенных законодательством Республики Беларусь.

3.2 Члены Товарищества собственников уплачивают следующие взносы:

3.2.1 вступительный взнос – сумма денежных средств, вносимая членом Товарищества собственников при вступлении в Товарищество собственников, и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества собственников;

3.2.2 членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом Товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью Товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников;

3.2.3 дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом Товарищества собственников для покрытия убытков Товарищества собственников;

3.2.4 целевой взнос – денежные средства, вносимые членом Товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных этим органом.

3.3 На момент регистрации настоящего Устава устанавливаются следующие взносы для членов Товарищества собственников:

3.3.1 вступительный взнос в размере 0,1 б.в. за 1 м² общей площади занимаемого жилого, нежилого помещения и (или) иного объекта недвижимости;

3.3.2 дополнительный взнос на содержание общего имущества соразмерно доле в праве собственности на общее имущество, который вносится до 25-го числа месяца следующего за отчетным.

3.4 Размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов устанавливаются путем принятия решения общим собранием (собранием уполномоченных) и оформляются протоколом собрания. Указанные изменения и дополнения в Устав подлежат обязательной регистрации только в том случае, если это предусмотрено законодательством.

3.5 За невнесение или просрочку внесения установленных данным Уставом взносов, Товарищество собственников вправе взыскать с члена Товарищества собственников, допустившего невнесение или просрочку внесения взноса, пеню в размере 0,3 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем внесения взноса, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесённой (просроченной) суммы.

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

3.7 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 (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников.

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

4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

4.1 Органами управления Товарищества собственников являются:

- общее собрание, собрание уполномоченных членов Товарищества собственников (далее – собрание уполномоченных);
- правление Товарищества собственников (далее – правление);
- председатель правления Товарищества собственников (далее – председатель).

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

4.2 Высшим органом управления Товарищества собственников является общее собрание. При наличии в товариществе собственников более пятидесяти членов, высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

4.3 К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

4.3.1 внесение изменений и (или) дополнений в Устав Товарищества собственников;

- 4.3.2 определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;
- 4.3.3 прием в члены Товарищества собственников и исключение из членов Товарищества собственников;
- 4.3.4 избрание членов правления и председателя правления Товарищества собственников (прием на работу председателя товарищества собственников по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;
- 4.3.5 избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества собственников;
- 4.3.6 предоставление полномочий председателю общего собрания членов Товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления Товарищества собственников;
- 4.3.7 утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
- 4.3.8 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;
- 4.3.9 установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников;
- 4.3.10 рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления Товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников;
- 4.3.11 принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;
- 4.3.12 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) либо 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;
- 4.3.13 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;
- 4.3.14 общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества собственников, в том числе отнесенные к компетенции правления и председателя правления.
- 4.4 Право на участие в общем собрании имеют лица, сведения о которых включены в реестр членов Товарищества собственников или представившие сведения, подлежащие включению в реестр членов Товарищества собственников.
- 4.5 Член Товарищества собственников вправе передать свои полномочия по участию в заседании общего собрания другому члену Товарищества собственников или иному физическому лицу. Передача полномочий оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления Товарищества собственников.
- 4.6 На общем собрании каждый член Товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

4.7 Решение общего собрания считается принятым:

4.7.1 по вопросам, касающимся 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 – если на общем собрании либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за них проголосовали более двух третей членов Товарищества собственников от их общего количества;

4.7.2 по вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки – если на общем собрании либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке, путем письменного опроса за него проголосовали единогласно все члены Товарищества собственников;

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

4.7.4 по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания – 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.

4.8 Общее собрание вправе избрать уполномоченных и делегировать им свои полномочия. Общее собрание вправе лишить уполномоченного предоставленных ему ранее полномочий.

4.9 Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов Товарищества собственников, из числа членов Товарищества собственников в количестве 10 уполномоченных из расчета по одному уполномоченному от каждого подъезда. Каждый уполномоченный представляет интересы членов Товарищества проживающих в подъезде от которого избран уполномоченный.

4.10 Выборы уполномоченных должны проводиться 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 от своих полномочий, смерти, в ином случае, предусмотренном пунктом 4.8 Устава Товарищества собственников.

4.11 На собрании уполномоченных, каждый уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов Товарищества собственников.

4.12 Собрание уполномоченных принимает решения по всем вопросам, относящимся к исключительной компетенции общего собрания за исключения вопросов, предусмотренных пунктами 4.3.12 и 4.3.13 Устава.

Собрание уполномоченных является правомочным, если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

4.13 Решения по вопросам, отнесенным законодательством и настоящим Уставом к компетенции собрания уполномоченных считаются принятыми, если за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

4.14 Собрание уполномоченных ведет председатель собрания, избираемый на собрании из состава уполномоченных, присутствующих на собрании.

4.15 Ведение протокола собрания уполномоченных осуществляет секретарь, избираемый на собрании из состава уполномоченных, присутствующих на собрании.

4.16 Уполномоченные члены Товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

4.17 Общее собрание (собрание уполномоченных) созывается правлением по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.18 Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) проводятся по решению правления, 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) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных).

4.19 Правление 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.

4.20 Правление может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный п.4.18 настоящего Устава.

При отказе правления в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных). Инициаторы проведения такого собрания информируют членов Товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

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

4.22 Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) должны быть направлены правлением (председателем правления) каждому члену Товарищества собственников (уполномоченному) не позднее десяти дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных), дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных).

4.23 При необходимости решение общего собрания 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.

4.24 Бюллетень должен содержать:

повестку дня общего собрания;

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

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

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

- указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления.
- 4.25 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. 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.
- 4.26 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.
- 4.27 Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества собственников в течение 5 лет, а протоколы – постоянно.
- 4.28 Правление является исполнительным органом Товарищества собственников, подотчетным общему собранию (собранию уполномоченных).
- 4.29 К компетенции правления относятся:
- 4.29.1 осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в соответствии с законодательством, Уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных);
 - 4.29.2 учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников;
 - 4.29.3 назначение по предложению Председателя его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) Председателя от занимаемой должности, распределение обязанностей между Председателем и его заместителем (заместителями);
 - 4.29.4 рассмотрение обращений членов и работников Товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания;
 - 4.29.5 созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных), организация их подготовки и проведения;
 - 4.29.6 подготовка ежегодного отчета о работе правления для представления общему собранию (собранию уполномоченных);
 - 4.29.7 организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;
 - 4.29.8 другие вопросы, отнесенные к компетенции правления законодательством Республики Беларусь, настоящим Уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных);
 - 4.29.9 осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества собственников установленных платежей и взносов, перечислением денежных средств по договорным обязательствам товарищества за предоставленные услуги.
- 4.30 Правление Товарищества собственников избирается общим собранием на срок до пяти лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.
- 4.31 Персональный состав правления избирается из членов Товарищества собственников, постоянно проживающих в каждом из домов Товарищества собственников.
- 4.32 Количественный состав правления (включая председателя правления) определяется общим собранием, но не может быть более 8 человек.

4.33 Членами правления не могут быть избраны лица, входящие в состав ревизионной комиссии (ревизор) или являющиеся уполномоченными в период своей деятельности, а также в течение двух лет с момента прекращения своих полномочий в указанных органах управления и контроля Товарищества собственников.

4.34 В случае прекращения членства в Товариществе собственников либо отказа от полномочий члена правления общим собранием (собранием уполномоченных) может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

4.35 Заседание правления созывается председателем, а в случае его отсутствия – членом правления, временно заменяющим председателя, либо по инициативе не менее одной трети членов правления. Заседания правления проводятся не реже одного раза в месяц.

4.36 Заседание правление признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления.

4.37 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.

4.38 На заседаниях правления ведется протокол, который подписывается всеми членами правления, принимавшими участие в заседании. Правление вправе утвердить регламент проведения своих заседаний.

4.39 Председатель является исполнительным органом Товарищества собственников. Председатель избирается (принимается на работу по трудовому договору (контракту) общим собранием. Председатель подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) и правлению.

4.40 К компетенции председателя относятся:

4.40.1 осуществления текущего руководства деятельностью Товарищества собственников и правления в пределах полномочий, определенных законодательством Республики Беларусь, настоящим Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь и законодательством о труде;

4.40.2 организация и проведение заседаний правления;

4.40.3 организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления;

4.40.4 заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени Товарищества собственников;

4.40.5 утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества собственников, утверждение штатного расписания Товарищества собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных);

4.40.6 принятие на работу и увольнение работников Товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания.

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

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

4.40.9 осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы, а также по обязательствам по договорам с прочими поставщиками работ, услуг;

4.40.10 осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

4.41 Председатель правления обязан:

4.41.1 осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Устава;

4.41.2 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;

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

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

4.41.5 обеспечить надлежащее управление общим имуществом;

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

4.41.7 обеспечить предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельных договоров на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

4.41.8 обеспечить надлежащую эксплуатацию объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

4.41.9 обеспечить 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;

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

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

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

4.42 Председатель избирается из числа членов Товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в Товариществе собственников на срок до пяти лет и слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением.

4.43 Председателем избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

4.44 Высший орган управления вправе предоставить председателю общего собрания полномочия по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) Председателем правления или члену правления при избрании Председателя правления общим собранием путем письменного опроса.

4.45 Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) Председателя может быть вынесен на обсуждение высшего органа управления Товарищества собственников по письменному требованию членов Товарищества собственников, обладающих не менее одной четвертью голосов от общего количества голосов членов Товарищества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

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

4.47 В случае прекращения членства в Товариществе собственников, отказа от полномочий Председателя, расторжения трудового договора (контракта) на оставшийся срок действия полномочий правления может быть избран новый председатель.

4.48 Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, Председателя правления и членов правления Товарищества собственников общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов Товарищества собственников. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.49 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается из числа членов Товарищества собственников в составе не менее трех человек сроком на три года. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных).

4.50 В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества собственников не могут быть избраны председатель, члены правления, их близкие родственники и свойственники.

4.51 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников:

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

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

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

4.51.4 отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

4.52 Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества собственников. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников за предыдущий календарный год должно быть представлено членам Товарищества собственников для ознакомления не позднее тридцатого марта каждого года.

4.53 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).

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

4.55 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).

4.56 В случае не избрания ревизионной комиссии (ревизора) осуществлять ежегодную проверку деятельности Товарищества собственников допускается посредством проведения аудита по соответствующему договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ПРАВА МЕСТНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО И РАСПОРЯДИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

5.1 Товарищество собственников имеет право:

5.1.1 пользоваться кредитами банков;

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

5.1.3 осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

5.1.4 распоряжаться имуществом Товарищества собственников;

5.1.5 заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

5.1.6 заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

5.1.7 требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных Товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

5.1.8 осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников;

5.1.9 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 и инженерных систем на основании решения высшего органа управления Товарищества собственников;

5.1.10 выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;

5.1.11 совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

5.2 Требование Товарищества собственников к члену Товарищества собственников о возмещении убытков предъявляется правлением в письменном виде. Указанное письменно требование должно содержать обоснование причинения убытков и их расчет. Убытки подлежат возмещению членом Товарищества собственников, причинившим их, в течение срока, указанного в письменном требовании.

Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, Товариществом собственников могут привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги.

5.3 Товарищество собственников обязано обеспечивать:

5.3.1 организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

5.3.2 сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

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

5.3.4 внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

5.3.5 соблюдение требований актов законодательства и Устава.

5.4 Местный исполнительный и распорядительный орган осуществляет контроль за деятельностью Товарищества собственников. Местный исполнительный и распорядительный орган:

5.4.1 принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества собственников;

5.4.2 согласовывает кандидатуру при избрании (перезизбрании) на должность председателя правления;

5.4.3 в случае отсутствия у Товарищества собственников кандидатуры для избрания председателем правления вносит на рассмотрение высшего органа управления Товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;

5.4.4 вносит в установленном законодательством порядке предложение о проведении внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора);

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

5.4.6 содействует повышению уровня квалификации председателя правления;

5.4.7 осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

6. ЖАЛОБЫ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1 Член Товарищества собственников вправе подать в высший орган управления Товарищества собственников жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора). Вышеуказанная жалоба подлежит рассмотрению высшим органом управления Товарищества собственников по существу.

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

6.3 Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества собственников и его членов (за исключением указанных в п.6.1 Устава), член Товарищества собственников вправе подавать в правление, которое обязано рассмотреть их по существу. В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества собственников вправе обжаловать такое решение в высший орган управления Товарищества собственников.

6.4 В судебном порядке подлежат разрешению споры:

6.4.1 возникающие при определении долей членов Товарищества собственников в праве общей собственности на общее имущество;

6.4.2 о взыскании Товариществом собственников с члена Товарищества собственников задолженности по расходам, связанным с эксплуатацией (содержанием, техническим обслуживанием, текущим ремонтом и капитальным ремонтом) общего имущества.

6.5 В судебном порядке обжалуются решения высшего органа управления Товарищества собственников, касающиеся:

6.5.1 отчуждения либо передачи во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников и (или) иным лицам общего имущества в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов Товарищества собственников;

6.5.2 изменения (увеличения либо уменьшения) размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества Товарищества собственников путем надстройки и (или) пристройки.

6.6 Жалобы на иные решения высшего органа управления Товарищества собственников в случае, если такие решения ущемляют права членов Товарищества собственников, подаются членом Товарищества собственников, чьи права ущемлены, в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением — в суд.

6.7 Споры между Товариществом собственников и организациями и гражданами, не являющимися членами Товарищества собственников, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

7. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

7.1 Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению:

7.1.1 общего собрания при условии выбора этим собранием иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения;

7.1.2 экономического суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами;

7.1.3 собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику.

7.2 При ликвидации Товарищества собственников назначается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом (собственником), принявшим решение о ликвидации, если иное не предусмотрено актами законодательства, либо ликвидатор.

7.3 Со дня назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней (к нему) переходят полномочия по управлению делами Товарищества собственников.

7.4 Ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается органом (собственником), принявшим решение о ликвидации, если иное не установлено законодательными актами. Имущество Товарищества собственников, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества собственников пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество.

7.5 Ликвидационная комиссия (ликвидатор) осуществляет все необходимые в соответствии с законодательством действия, связанные с ликвидацией Товарищества собственников.