

**ПРОЕКТ УСТАВА**

**УТВЕРЖДЕН**

Решением общего собрания членов  
Товарищества собственников жилых домов  
№30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина.  
(протокол № \_\_\_\_\_ от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года)

**УСТАВ**

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

(новая редакция)

**СТАТУТ**

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

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Основопологающие положения.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилых домов №30,34,36 и 38 по ул. С. Есенина. (далее - Товарищество), зарегистрировано решением от "12" апреля 2007 г. за номером №778 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, и иными законодательными и нормативными документами правовыми актами и Уставом Товарищества (далее - Устав).

1.2. Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Товарищество является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием. Товарищество создано собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

### 1.3. Наименование Товарищества.

Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилых домов №30, №34, №36 и №38 по улице Есенина.

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТС №30, №34, №36 и №38 по ул. Есенина

Полное наименование Товарищества на белорусском языке: Таварыства ўласнікаў жылых дамоў №30, №34, №36 и №38 па вул. Ясеніна.

Сокращенное наименование Товарищества на белорусском языке: ТУ №30, №34, №36 и №38 па вул. Ясеніна

### 1.4. Местонахождение Товарищества.

Местонахождение Товарищества: 220025, город Минск, улица Есенина, дом 34, помещение товарищества собственников.

1.5. Товариществом собственников является объединение собственников жилых и нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества совместного домовладения, пользования этим имуществом.

1.6. Товарищество собственников является юридическим лицом, 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.

1.7. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.8. Товарищество собственников имеет право:

1.8.1. организовывать обслуживание жилых и нежилых помещений собственников;

1.8.2. оказывать иные услуги собственникам;

1.8.3. пользоваться кредитами банков;

1.8.4. размещать по решению общего собрания (собрания уполномоченных) денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт во вклады (депозиты) в банках с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов.

1.8.5. получать в установленном порядке в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

1.8.6. производить в установленном порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;

1.8.7. распоряжаться имуществом товарищества собственников;

1.8.8. заключать договоры на предоставление коммунальных и других необходимых услуг;

1.8.9. требовать от собственников компенсацию за неуплату обязательных платежей, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате невыполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

1.8.10. осуществлять хозяйственную деятельность, которая соответствует целям создания товарищества;

1.8.11. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

1.8.12. иные права, предусмотренные законодательными и нормативными документами, регулирующими деятельность товариществ собственников в Республике Беларусь, включая вводимые в действие в период деятельности товарищества

1.9. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

1.9.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

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

1.9.3. 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;

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

1.9.5. соблюдение требований настоящего Устава, Жилищного Кодекса, иных актов законодательства.

1.10. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов.

## 2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Членами товарищества собственников являются граждане и организации – участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие «против» – со дня государственной регистрации товарищества собственников.

2.2. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

2.3. Члены товарищества собственников имеют право:

2.3.1. участвовать в деятельности товарищества в порядке, определяемом настоящим Уставом ;

2.3.2. избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы товарищества;

2.3.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

2.3.4. получать информацию о деятельности товарищества и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией;

2.3.5. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом;

2.3.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, договором о создании товарищества собственников и настоящим Уставом.

2.4. Члены товарищества собственников обязаны:

2.4.1. соблюдать условия и требования договора о создании товарищества собственников и

настоящего Устава, выполнять решения общего собрания членов товарищества (далее - общее собрание) (собрания уполномоченных) и его правления;

2.4.2. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, решениями общего собрания;

2.4.3. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу;

2.4.4. оказывать содействие товариществу в осуществлении им своей деятельности;

2.4.5. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества;

2.4.6. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, договором о создании товарищества собственников и настоящим Уставом.

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

2.6. Правление (председатель) товарищества собственников в течение месяца с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов товарищества собственников .

2.7. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

- прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

- смерть гражданина – члена товарищества собственников;

- ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

- отчуждение собственником имущества;

- иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников;

- решение общего собрания:

- по заявлениям обоих супругов, если тот кто включен в реестр членов товарищества собственников и по каким-либо причинам не может или не хочет участвовать в его деятельности, правление товарищества собственников вправе исключить из членов товарищества собственников супруга, являющегося титульным собственником квартиры, и одновременно принять в члены товарищества собственников другого супруга, который обладает правом на долю в праве собственности на эту квартиру;

- в случае, если супруг(а) будучи членом товарищества собственников и как титульный собственник квартиры – своими действиями систематически (от 2-х и более раз) препятствует нормальной деятельности общего собрания (например, постоянно нарушает порядок его ведения), правление товарищества собственников вправе исключить из его членов и принять в члены товарищества собственников другого супруга(и), который(ая), обладает правом на долю в праве собственности на эту квартиру.

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

2.9. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников, прилагаемом к настоящему Уставу.

### 3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Имущество товарищества собственников формируется за счёт вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества собственников, субсидий, и иных поступлений.

3.2. Для обеспечения деятельности товарищества собственников его члены уплачивают вступительные взносы.

Размеры вступительных взносов, порядок их внесения и расходования, а также виды и размер санкций за задержку внесения взносов в установленные сроки определяются решением

общего собрания.

3.3. Для пополнения основных и оборотных средств товарищества собственников общее собрание может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются общим собранием или собранием уполномоченных.

3.4. Общим имуществом совместного домовладения признается имущество, обслуживающее собственность членов товарищества собственников отдельно взятого дома.

3.5. Участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество. На содержание и ремонт общих элементов совместного домовладения все собственники в совместном домовладении вносят дополнительные платежи в сроки, установленные общим собранием.

Размеры этих платежей определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения исходя из общей стоимости затрат на эксплуатацию и ремонт общего имущества, содержание придомовых территорий, с учетом всех видов доходов товарищества собственников, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг.

3.6. Доходы, полученные товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества собственников.

3.7. Финансово-хозяйственную деятельность товарищество собственников осуществляет на основе годовой сметы доходов и расходов, разработанной его правлением (председателем) и утвержденной общим собранием.

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

3.8. Расходы по отоплению, электро- и водоснабжению, канализации и иным предоставленным коммунальным услугам производятся собственниками недвижимого имущества - участниками товарищества собственников в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

3.9. Убытки товарищества собственников возмещаются за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии - за счёт реализации имущества товарищества либо дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания.

3.10. Товарищество собственников в целях аккумуляции финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды.

Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием.

#### 4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

4.1. Органами управления товарищества собственников являются:

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

4.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов (собрание уполномоченных).

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников, из числа членов товарищества из расчёта по одному уполномоченному от каждых 5 членов товарищества.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае не избрания 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 иных случаях,

предусмотренных уставом товарищества собственников.

4.3. На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество, уполномоченный на собрании уполномоченных – количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

4.4. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нём присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае присутствия на нём уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.11 настоящего Устава.

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

4.6. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников (собрания уполномоченных) относятся:

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

определение основных направлений деятельности товарищества;

прием в члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;

избрание членов правления и председателя правления 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 председателю общего собрания членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления товарищества собственников;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;

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 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;

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

принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

4.7. Уставом товарищества собственников к компетенции общего собрания членов товарищества собственников помимо вопросов, указанных в пункте 4.6 настоящего Устава, также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

4.9. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного

раза в год. Внеочередные общие 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) 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 частью первой настоящего пункта. 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 пунктом 4.10 настоящего Устава.

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.

4.10. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) товарищества собственников каждому члену этого товарищества (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.

4.11. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, 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.

Решение повторного собрания считается принятым при голосовании по принципу простого большинства.

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.

Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

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

#### 4.13. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня общего собрания членов товарищества собственников;
- 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 товарищества собственников.

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 своём 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.

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

Решения по вопросам, касающимся управления общим имуществом либо его отчуждения в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов товарищества собственников, 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, от их общего количества.

По вопросу уменьшения размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном в предусмотренном законодательством порядке путем письменного опроса, за него проголосовали единогласно все члены товарищества собственников.

Решение по вопросу реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов считается принятым, 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.

Решение по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников, считается принятым, 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.

Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании уполномоченных, на котором



присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

4.15. Исполнительным органом товарищества собственников является его правление, подотчётное общему собранию. Количественный состав правления – 10-12 членов товарищества собственников.

4.16. Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

4.17. К компетенции правления товарищества собственников относится:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания членов товарищества собственников;

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

рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

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

разработка штатного расписания товарищества собственников.

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

другие вопросы, отнесённые к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.18. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества собственников.

Председателем правления товарищества собственников 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.

В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, предусмотренного частью второй настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

4.19. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определённых Жилищным Кодексом, уставом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключённым 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 в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;

утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания в пределах средств, предусмотренных на эти цели сметой доходов и расходов, утвержденной 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, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платёжных документов, выдача справок;

осуществление расчётов за поставленные энергоресурсы;

осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным Кодексом и уставом товарищества собственников.

4.20. Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

4.21. Председатель правления обязан:

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

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

подготавливать ежегодный до 31 марта года, следующего за отчетным, отчет о работе правления товарищества собственников для предоставления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

предоставлять по требованию местного исполнительного или распорядительного органа информацию о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников выполняемых работах по эксплуатации общего имущества.

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

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

4.22. Правление (председатель) имеет право распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на счёте в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов товарищества, утверждённой общим собранием (собранием уполномоченных) товарищества собственников.

4.23. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества. По решению общего собрания товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.24. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трёх 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.

4.25. 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 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).

4.26. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:

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

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.

4.27. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора товарищества собственников) или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс.

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

## 5. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

5.1. 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.

5.2. Условия трудовых договоров не могут ухудшать положение обслуживающего персонала товарищества собственников по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством Республики Беларусь.

## 6. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

общего собрания его членов. При этом общее собрание должно выбрать иной способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения, за исключением случая гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения;

хозяйственного суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь;

собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, если право

собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику.

6.2. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

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

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

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

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

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

**ПОДПИСЬ:**

---