

**УТВЕРЖДЕНО**  
решение общего собрания дольщиков  
(протокол от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2015 г.)

## **УСТАВ**

**Товарищества собственников  
жилого дома № 15 по пр. Дзержинского**

## **СТАТУТ**

**Таварыства ўласнікаў  
жылога дома № 15 па пр. Дзяржынскага**

**г.Минск**

**2015**

# 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников жилого дома № 15 по пр. Дзержинского создается в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства Республики Беларусь до ввода в эксплуатацию 1-й очереди строительства жилого дома № 15 по пр. Дзержинского (секции 5- 11), возводимого в составе объекта строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенными объектами торгово-общественного назначения №2 по генплану по пр. Дзержинского в границах пр.Дзержинского – ул.Щорса – ул.Железнодорожной – пер. Разинского – 1-го Извозного в г.Минске» (далее – жилой дом).

Решение о создании Товарищества собственников жилого дома № 15 по пр. Дзержинского принято на общем собрании дольщиков, проведенного путем письменного опроса (протокол от \_\_\_\_\_), которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества -изолированные жилые и (или) нежилые помещения, вводимых в эксплуатацию в составе 1-й очереди строительства объекта «Многоэтажный жилой дом со встроенными объектами торгово-общественного назначения №2 по генплану по пр. Дзержинского в границах пр.Дзержинского – ул.Щорса – ул.Железнодорожной – пер. Разинского – 1-го Извозного в г.Минске».

1.2. Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников жилого дома № 15 по пр. Дзержинского (далее по тексту – Товарищество собственников).

Сокращенное наименование на русском языке:

ТС жилого дома № 15 по пр. Дзержинского

Полное наименование на белорусском языке:

Таварыства ўласнікаў жылога дома № 15 па пр. Дзяржынскага

Сокращенное наименование на белорусском языке:

ТУ жылога дома № 15 па пр. Дзяржынскага

1.3. Местонахождение Товарищества собственников: Республика Беларусь, г. Минск, пр. Дзержинского, дом 15, помещение \_\_\_\_\_.

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. включать в счет-извещение по оплате жилищно-коммунальных услуг дополнительные строки в соответствии с Приложением №1 к данному документу.

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

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

2.1.12. 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;

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

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

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

2.1.16. по решению общего собрания (собрания уполномоченных или собрания правления) 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;

2.1.17. доступа работников, занятых обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, 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.

2.1.18. 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.

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

2.1.20. проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности;

2.1.21. 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 коммунальных (в том числе поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п.) с организациями, оказывающими данные услуги. До заключения прямых договоров с поставщиками основных жилищно-коммунальных услуг (при подписании акта приемки-передачи жилого дома) заключить договор на поставку электрической энергии, тепловой энергии, воды и т.п. (возмещение затрат по поставке таких услуг) с застройщиком; своевременно оплачивать застройщику стоимость потребленных ресурсов;

2.2.10 нести расходы по жилищно-коммунальным услугам в отношении квартир, построенных за счет средств дольщиков и передаваемых застройщиком в коммунальную собственность г. Минска (до момента их передачи на баланс ЖРЭО Московского района г. Минска);

2.2.11. предоставлять рекламодателям право на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (фасад, места общего пользования) путем заключения соответствующего договора с взиманием платы, предусмотренной п.4.13 Устава;

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 (собственниками 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 путем выдачи соответствующей доверенности либо указания на предоставление указанных полномочий в договоре найма, аренды.

Наниматели и арендаторы могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

3.3. Члены Товарищества собственников реализуют свои права и несут обязанности лично. Член Товарищества собственников вправе передать свои полномочия другому члену товарищества, в том числе члену семьи, или физическому лицу, за исключением случаев,

предусмотренных настоящим Уставом. Передача полномочий другому лицу, оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления Товарищества собственников.

Доверенность оформляется в простой письменной форме с обязательным указанием срока действия доверенности.

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.

При просрочке оплаты жилищно-коммунальных услуг на срок два и более месяцев, а так же при неуплате взносов, установленных общим собранием, член Товарищества собственников теряет право избираться в органы управления Товарищества собственников на срок до трех лет;

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 или собранием правления) 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) и вспомогательных помещений жилого дома;

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 ежемесячную 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 обязательных платежей и иных общих расходов;

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. возмещать расходы на устранение ущерба, нанесенного местам общего пользования в соответствии с приложением №1 к данному документу;

3.5.21. 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;

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

3.5.23. 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 противодымной 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;

3.5.24. 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;

3.5.25. На территории мест общего пользования товарищества собственников запрещается выгул домашних животных, за исключением специально отведенных для этого мест, обозначенных соответствующими табличками с надписью «Место выгула домашних животных»;

3.5.26. 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 запираяться 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;

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

3.5.28. 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;

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

3.5.30. Членам Товарищества собственников разрешается производить работы по установке дополнительного оборудования на фасаде здания при условии, что данные работы были согласованы в соответствии с законодательством Республики Беларусь. При этом член Товарищества собственников или уполномоченное им лицо обязаны до проведения работ уведомить председателя Товарищества собственников. В случае демонтажа ранее установленного оборудования вне зависимости от причины демонтажа, члены Товарищества собственников несут расходы по приведению фасада здания в первоначальный вид.

3.5.31. Ответственность Членов товарищества собственников по обязанностям, перечисленным в п. 3.5 наступает также, если эти обязанности не выполняются лицами, занимающими помещения жилого дома, а также – представителей организаций, выполняющих работы в соответствующих помещениях.

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. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

3.8.1. прекращение права собственности члена товарищества на жилые и (или) нежилые помещения совместного домовладения;

3.8.2. смерть гражданина – члена Товарищества собственников;

3.8.3. ликвидация юридического лица – члена Товарищества собственников;

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

3.9. 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 28 (двадцати восьми) долларам США (по курсу Национального банка Республики Беларусь на день оплаты вступительного взноса) с каждого члена товарищества собственников (вне зависимости от количества принадлежащих ему жилых или нежилых помещений на праве собственности).

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.

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 или собранием правления) 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, а так же устанавливает порядок его индексации, в связи с инфляцией.

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 по тарифам для населения, а собственниками нежилых помещений – по тарифам, установленным законодательством и обеспечивающим полное возмещение экономически обоснованных затрат.

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 составляет 0,75 ставки (размера платы) за размещение (распространение) наружной рекламы, утверждаемой Минским горисполкомом (решение от 30.07.2008 № 1767) в месяц.

Изменение размера платы за право на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (фасад, места общего пользования) производится по решению общего собрания членов Товарищества собственников или собрания уполномоченных или собрания правления.

При размещении рекламы на фасадах и в местах общего пользования в договор с рекламодателем в обязательном порядке вводится пункт о возмещении расходов на приведение фасада и мест общего пользования в первоначальный вид.

4.14. Убытки Товарищества собственников возмещаются за счет виновных лиц, а так же по решению общего собрания (собрания уполномоченных или собрания правления) за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии – за счет реализации имущества Товарищества собственников либо 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.*

**Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов Товарищества собственников, из числа членов Товарищества собственников из расчета по одному уполномоченному от собственников жилой части каждой секции (подъезда) жилого дома и одного уполномоченного от собственников нежилой части жилого дома (нежилых встроенных помещений). Участие застройщика ОДО «Айрон» в составе собрания уполномоченных не является обязательным.**

При невозможности организовать явку членов Товарищества собственников, голосование проводится путем заполнения членами Товарищества собственников письменных бюллетеней в сроки, установленные правлением 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.

В случае повторного отсутствия кворума правление Товарищества собственников организует письменное голосование посредством информационных бюллетеней, содержащих вопросы, выносимые на собрание. Распространение информационных бюллетеней осуществляется посредством почтовых ящиков. Голосование считается состоявшимся вне зависимости от количества поданных в ТС бюллетеней.

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, за исключением случаев, когда письменное голосование проводилось из-за невозможности собрать общее собрание. В этом случае результаты письменного голосования признаются действительными вне зависимости от количества проголосовавших.

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

внесение изменений и (или) дополнений в настоящий Устав;

избрание уполномоченных членов товарищества собственников;

избрание (прием на работу) председателя правления Товарищества собственников, принятие решения о досрочном прекращении его полномочий;

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

принятие решений о получения кредитов, займов для осуществления деятельности Товарищества собственников;

изменение порядка использования фасада и мест общего пользования жилого дома при предоставлении рекламодателям права на размещение рекламы;

установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества собственников;

установление размеров и сроков внесения целевых и дополнительных взносов.

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

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

определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;

прием в члены Товарищества собственников и исключение из членов Товарищества собственников. Исключение из членов Товарищества собственников производится путем принятия общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников решения об исключении собственника из членов Товарищества собственников за нарушение собственником жилых и (или) нежилых помещений обязательств, установленных подпунктами 3.5.3, 3.5.9, 3.5.10, 3.5.12, 3.5.13 и 3.5.27 пункта 3 настоящего Устава, а так же за распространение недостоверной информации о Товариществе собственников, призывы к членам Товарищества собственников не принимать участие в собраниях. Исключенный член Товарищества собственников – собственник жилых и(или) нежилых помещений не освобождается от платы установленных Товариществом собственников расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту) общего имущества и потребленных жилищно-

коммунальных услуг, а так же взносов, установленных общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников;

выбор способа управления общим имуществом непосредственно Товариществом собственников или с привлечением организации, управляющей общим имуществом;

избрание членов правления Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников, досрочное прекращение их (его) полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) Товарищества собственников;

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

утверждение годового отчета и годового баланса Товарищества собственников;

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 дополнительных жилищно-коммунальных услуг, порядок пользования этими услугами и распределение расходов по их предоставлению;

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;

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

принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

определение порядка и условий использования Товариществом собственников полученных им доходов;

совершение Товариществом собственников сделок, связанных с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта и капитального ремонта) общего имущества совместного домовладения, общей стоимостью 500 и более базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия решения о совершении сделки;

совершение Товариществом собственников сделок, влекущих приобретение им имущества, стоимостью, превышающей 500 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия решения о совершении сделки;

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, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

Общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества собственников.

Общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества собственников. Инициатором необходимости рассмотрения указанных вопросов может выступить общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников, правление, председатель правления.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании, за исключением решений:

об отчуждении либо передаче во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения и(или) иным лицам общего имущества, которое принимается с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;

об уменьшении размера общего имущества, которое принимается с согласия всех участников совместного домовладения.

Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов 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 общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников, а при их 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. Участие застройщика ОДО «Айрон» в составе правления не обязательно.

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;

исключения избранного члена правления из состава правления Товарищества собственников;

- избрания нового состава членов правления, том числе по причине:

ввода в эксплуатацию второй очереди объекта строительства;

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 информации, идентифицирующей членов Товарищества собственников и (или) помещений им принадлежащих, а также условий 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 проводится по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление проводит заседания по месту нахождения Товарищества собственников. 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;

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

образование специальных фондов Товарищества собственников;

совершение Товариществом собственников сделок, связанных с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта и капитального ремонта) общего имущества совместного домовладения, общей стоимостью от 50 до 500 базовых величин, если совершение такой сделки не отнесено к компетенции председателя правления. Размер базовой величины определяется на день принятия правлением решения о совершении сделки;

совершение Товариществом собственников сделок, влекущих приобретение им имущества, стоимостью от 50 до 500 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день принятия решения о совершении сделки;

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 аккумуляцию 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 три года (если иное не предусмотрено решением общего собрания членов Товарищества собственников, 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, за исключением случая избрания нового состава правления в связи с вводом в эксплуатацию второй очереди строительства объекта.

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;

приемка от застройщика (до начала заселения жилого дома) общего имущества совместного домовладения;

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 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) с застройщиком;

совершение Товариществом собственников сделок, связанных с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта и капитального ремонта) общего имущества совместного домовладения, общей стоимостью до 50 базовых величин, за исключением сделок, направленных на устранение последствий чрезвычайных ситуаций, заключаемых без ограничения размера их стоимости. Размер базовой величины

определяется на день принятия правлением решения о совершении сделки;

совершение сделок, связанных с приобретением имущества, общей стоимостью до 50 базовых величин. Размер базовой величины определяется на день совершения сделки;

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;

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;

ведение бухгалтерского учета и составление отчетности лично, если он отвечает требованиям, предъявляемым законодательством о бухгалтерском учете и отчетности к главному бухгалтеру;

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

составление протоколов об административных правонарушениях в порядке и в случаях установленных законодательством;

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 п. 4.13 Устава;

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, производится 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, 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 в течение 5 рабочих дней направляет члену сообщение с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления. Возможность ознакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности, другой документацией предоставляется исключительно по месту нахождения (юридическому адресу) Товарищества собственников.

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.

7.5. Указанные в подпункте 7.3 пункта 7 настоящего Устава копии и (или) выписки предоставляются в одном экземпляре в течение 10 рабочих дней со дня получения Товариществом собственников запроса его члена. Информация направляется члену Товарищества собственников почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо доставляется нарочным по месту жительства члена Товарищества собственников, сообщенному им Товариществу собственников.

## 8. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ 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 решению:

9.1.1. общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

9.1.2. хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

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.