

Приложение № 3 к протоколу заседания правления
№ 4/26 от 15.04.2026г.

Утвержден
Решением общего собрания членов
Товарищества собственников
жилого дома № 15 по пр. Дзержинского
(протокол № 1/26 от апреля 2026г.)

УСТАВ

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

(новая редакция)

СТАТУТ

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

(новая рэдакцыя)

Минск – 2026г.

Настоящий документ является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилого дома № 15 по пр. Дзержинского, зарегистрированного в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей от 29 декабря 2015г. за номером 192584658 (далее – товарищество собственников).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. основополагающие положения.

Товарищество собственников создано и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства и настоящим Уставом.

Товарищество собственников **жилого дома № 15 по пр. Дзержинского** (далее - Товарищество) зарегистрировано решением Минского горисполкома от «29» декабря 2015 г. за номером 192584658 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

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

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.

Учредителями Товарищества являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом и голосовавшие за создание Товарищества.

1.2. Наименование Товарищества.

Наименование Товарищества на русском языке:

- полное: Товарищество собственников жилого дома № 15 по пр. Дзержинского;
- сокращенное: ТС жилого дома № 15 по пр. Дзержинского

Наименование Товарищества на белорусском языке:

- полное: Таварыства ўласнікаў жылога дома №15 па пр. Дзяржынскага;
- сокращенное: ТУ жылога дома №15 па пр. Дзяржынскага.

1.3. Местонахождение Товарищества.

Местонахождение Товарищества: Республика Беларусь, 220069, г. Минск, пр. Дзержинского 15, помещение № 811.

1.4. Срок, предмет, цели и иные вопросы деятельности Товарищества.

Товариществом собственников является объединение собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом.

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

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.

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

Товарищество собственников осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании сметы доходов и расходов, утверждаемой общим собранием членов Товарищества собственников.

Товарищество создано в целях обеспечения сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решения вопросов

владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством.

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

Для координации деятельности, представления и защиты общих имущественных интересов Товарищество вправе объединяться с другими товариществами собственников на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном статьями 121–123 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

2.1. Основания для возникновения членства.

Членами Товарищества могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения (собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества, находящегося в жилом доме Товарищества.

Членами Товарищества являются:

- участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие «против», – со дня государственной регистрации Товарищества;

- лица, которые приобрели в собственность жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества с момента возникновения права собственности на эти объекты;

- лица, принятые в члены Товарищества решением высшего органа управления Товарищества, – со дня принятия такого решения.

2.2. Основания для прекращения членства.

Основаниями для прекращения членства в Товариществе являются:

- прекращение права собственности члена Товарищества на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества;

- уход из жизни гражданина – члена Товарищества;

- ликвидация юридического лица – члена Товарищества;

- исключение из членов Товарищества согласно законодательства или по решению суда;

- иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

2.3. Реестр членов Товарищества.

Сведения о каждом члене Товарищества отражаются в реестре членов Товарищества, ведение которого осуществляется правлением Товарищества.

2.4. Права членов Товарищества.

Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в деятельности Товарищества в порядке, определяемом Уставом;

- избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества;

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

- получать от председателя Товарищества информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по требованию, но не реже одного раза в год до 31 марта года, следующего за отчетным, а также получать информацию об иной деятельности Товарищества, правления Товарищества и его председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией Товарищества, за исключением документов, содержащих персональные данные физических лиц (не предоставивших в правление товарищества собственников письменное согласие на обработку, в т.ч. распространение указанных данных), а также документов, содержащих банковскую и (или) иную охраняемую законом тайну, в порядке, определенном подпунктом 2.4.1. настоящего пункта;

- пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом;

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

- инициировать проведение внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества в порядке, предусмотренном в Уставе, в том числе с целью досрочного прекращения полномочий (переизбрания) органов управления и контроля Товарищества;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Членство в Товариществе не ограничивает права собственника объекта недвижимого имущества по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

Товарищество не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность своих членов, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества, не нарушающие права других членов товарищества с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2.4.1.В целях реализации права на ознакомление с документацией, член товарищества собственников подает председателю правления (направляет заказным письмом либо вручает лично под роспись) заявление с указанием перечня подлежащих предоставлению документов.

Рассмотрение заявления осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Республики Беларусь об обращениях граждан и юридических лиц. По результатам рассмотрения в адрес заявителя направляется ответ, содержащий:

- сведения о времени и месте ознакомления с документацией;

- мотивированный отказ в ознакомлении с документацией в случае, если запрошенные заявителем документы содержат персональные данные физических лиц (не предоставивших в правление товарищества собственников письменное согласие на обработку, в т.ч. распространение указанных данных), а также банковскую и (или) иную охраняемую законом тайну.

Фотосъемка, аудио- и видеозапись в процессе общения с председателем правления, членами правления, членами ревизионной комиссии осуществляется с предварительного согласия указанных лиц. В отсутствие такого согласия фотосъемка, аудио- и видеозапись запрещены.

2.5. Обязанности членов Товарищества.

Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать требования Устава, выполнять решения высшего органа управления Товарищества и правления Товарищества, не противоречащие законодательству;

- пользоваться общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов Товарищества;

- своевременно вносить взносы (вступительные, целевые, дополнительные), а также уплачивать расходы по эксплуатации 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;

- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу;

- оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

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

- участвовать в заседаниях общего собрания членов Товарищества;

- выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом.

- обеспечивать сохранность жилых (нежилых) и вспомогательных помещений жилого дома;

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

- возмещать причиненные Товариществу собственников убытки, а также уплачивать неустойку в результате неисполнения обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

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

- 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;

- 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, обеспечивать сохранность принадлежащих им и вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома;

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

- 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;

- обеспечивать в принадлежащих им жилых (нежилых) 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 (председателю правления, главному инженеру) или соответствующей аварийной службе;

- 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;

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

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

- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

- пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами, не нарушая 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);

- 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;

- возмещать расходы на устранение ущерба, нанесенного местам общего пользования;

- 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;

- использовать легкоъемные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

- проводить за свой счет (собственными силами или 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;

- 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;

- 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»;

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

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

- 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;

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

- членам Товарищества собственников разрешается производить работы по установке дополнительного оборудования на фасаде здания по согласованию с Товариществом собственников на основании технической документации дома и в соответствии с законодательством Республики Беларусь. В случае демонтажа ранее установленного оборудования вне зависимости от причины демонтажа, члены

Товарищества собственников несут расходы по приведению фасада здания в первоначальный вид.

- ответственность Членов товарищества собственников по обязанностям, перечисленным в п. 2.5, наступает также, если эти обязанности не выполняются лицами, занимающими помещения жилого дома, а также – представителей организаций, выполняющих работы в соответствующих помещениях.

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

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

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

- выполнять другие правила, установленные в Товариществе собственников.

2.6. Наниматели и арендаторы.

Наниматели жилых помещений и арендаторы жилых (нежилых) помещений могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия. Наниматели и арендаторы могут участвовать в заседаниях общего собрания членов Товарищества по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ

3.1. Система органов управления и контроля.

Органами управления Товарищества собственников являются:

- общее собрание членов Товарищества собственников;
- собрание уполномоченных членов Товарищества собственников, в случае их избрания;
- правление Товарищества собственников;
- председатель правления Товарищества собственников.

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

3.2. Общее собрание членов Товарищества собственников

3.2.1. Право на участие в общем собрании членов Товарищества собственников имеют лица, сведения о которых включены в реестр членов Товарищества собственников или представившие в день проведения собрания сведения, подлежащие включению в реестр членов Товарищества собственников, а также уполномоченные доверенностью представители членов товарищества собственников.

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

3.2.3. Общее собрание членов Товарищества собственников созывается правлением Товарищества собственников ежегодно до 31 марта и такое собрание является очередным.

В случае, если до 31 марта очередное собрание не будет созвано, первое из проводимых в этом календарном году собраний будет являться очередным.

3.2.4. На очередном общем собрании членов Товарищества собственников подлежат обязательному рассмотрению следующие вопросы:

3.2.4.1. определение основных направлений деятельности организации

собственников на календарный год;

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

3.2.4.3. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов;

3.2.4.4. утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

3.2.4.5. установление размеров, состава и порядка внесения членского, целевых взносов, иных обязательных платежей на календарный год.

Кроме обязательных вопросов на очередном общем собрании членов Товарищества собственников, при необходимости, могут быть рассмотрены любые иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников.

В случае, если общее собрание, в повестку которого входил вопрос об утверждении сметы доходов и расходов Товарищества собственников, не состоялось, либо не приняло решения об утверждении сметы доходов и расходов, правление Товарищества собственников и председатель правления распоряжаются денежными средствами в пределах, установленных утвержденной сметой доходов и расходов предыдущего года с применением коэффициента – величины изменения индекса потребительских цен публикуемого Национальным статистическим комитетом за предыдущий год. Данное распоряжение денежными средствами отражается в решении правления и оформляется протоколом заседания правления.

Остальные собрания членов Товарищества собственников являются внеочередными.

3.2.5. Правомочность общего собрания членов Товарищества собственников определяется в зависимости от формы проводимого собрания, рассматриваемых вопросов и определяется количеством присутствующих членов Товарищества собственников или их уполномоченных представителей и количеством принадлежащих им голосов.

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

Общее собрание членов Товарищества собственников по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины членов Товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов Товарищества собственников, а проводимое в форме письменного опроса, в том числе с использованием электронного голосования - если в нем приняли участие более половины всех членов Товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов Товарищества собственников.

В случае отсутствия кворума на собрании членов Товарищества собственников вопросы внесенных в повестку дня не рассматриваются и решения по ним не принимаются. Если при проведении общего собрания путем письменного опроса, кворум отсутствует подсчет голосов по решениям, включенным в бюллетень не производится, а до членов Товарищества собственников доводится информация об отсутствии кворума не позднее двух дней с момента установления данного обстоятельства с указанием

информации о количестве поступивших бюллетеней и количестве голосов, принадлежащих членам Товарищества собственников, от которых поступили бюллетени.

3.2.6. Созыв общего собрания членов Товарищества собственников включает в себя принятие решения о проведении собрания и форме его проведения, утверждение повестки дня, а при письменном опросе – утверждение бюллетеня для голосования, уведомление членов Товарищества собственников, инициатора проведения внеочередного собрания о времени и месте проведения собрания, повестке рассматриваемых вопросов, а при проведении собрания членов Товарищества собственников в форме письменного опроса – изготовление и вручение бюллетеня для голосования членам Товарищества собственников.

3.2.7. Общие собрания членов Товарищества собственников созываются и 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 членов Товарищества собственников.

Правление Товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания 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 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 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 членов Товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

Правлением (председателем правления) Товарищества собственников либо лицом, по требованию которого проводится общее собрание, не позднее десяти дней до даты его проведения каждому члену Товарищества собственников направляются письменные уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества собственников. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников должны быть направлены каждому члену товарищества собственников одним или несколькими из следующих способов:

вручены под роспись;

заказным письмом на указанный членом Товарищества собственников адрес для направления почтовой корреспонденции или ;

путем отправки короткого текстового сообщения (SMS) на указанный членом товарищества собственников номер мобильного телефона;

путем отправки электронного уведомления на указанный членом товарищества собственников адрес электронной почты;

путем отправки сообщения на указанный членом Товарищества собственников адрес аккаунта в мессенджере Viber, Telegram, WhatsApp сайт «дом15.бел» или другим способом;

путем размещения уведомлений на информационных стендах;

и другими способами, в том числе вбрасыванием в почтовые ящики и размещением информации на сайте Товарищества собственников.

В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания членов Товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания членов Товарищества собственников.

3.2.8. Общее собрание членов Товарищества собственников вправе рассматривать вопросы, отнесенные к его компетенции согласно законодательству и настоящего Устава, а также вопросы, отнесенные к компетенции собрания уполномоченных и к компетенции правления Товарищества собственников.

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

3.2.9.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав;

3.2.9.2. определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;

3.2.9.3. установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

3.2.9.4. установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

3.2.9.5. избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

3.2.9.6. определение количественного состава правления Товарищества собственников, избрание членов правления, досрочное прекращение их полномочий;

3.2.9.7. избрание председателя правления товарищества собственников, прекращение трудового договора, заключенного с председателем правления товарищества собственников, за исключением случаев прекращения трудового договора по основаниям, предусмотренным пунктом 2 части второй статьи 35, пунктом 3 статьи 42 и пунктом 4 части первой статьи 47 Трудового кодекса Республики Беларусь, по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон, а также при ликвидации товарищества собственников;

3.2.9.8. предоставление полномочий председателю общего собрания членов Товарищества собственников, члену товарищества собственников или члену правления товарищества собственников по заключению срочного трудового договора (за исключением контракта) с избранным председателем правления Товарищества собственников;

3.2.9.9. избрание членов ревизионной комиссии Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии Товарищества собственников;

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

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

3.2.9.12. утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, установление, отмена, изменение надбавок и доплат, определение условий и порядка премирования работников Товарищества собственников, мер социальной защиты работников;

3.2.9.13. изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и

законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков;

3.2.9.14. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления Товарищества собственников, членов ревизионной комиссии организации собственников;

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

3.2.9.16. принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников;

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

3.2.9.18. установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей;

3.2.9.19. принятие решений об эксплуатации, обслуживании элементов инфраструктуры Квартала, их модернизации, реконструкции. Данное решение общего собрания учитывается Председателем правления при рассмотрении этих вопросов совместно с Товариществами собственников других домов Квартала;

3.2.9.20. об изменении, отмене решений, принятых собранием уполномоченных или правлением Товарищества собственников.

3.2.10. На каждом общем собрании членов Товарищества собственников, кроме проводимых посредством письменного опроса (посредством электронного голосования) общим собранием членов Товарищества собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов Товарищества собственников - секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

3.2.11. Голосование на общем собрании членов Товарищества собственников проводится открытым прямым голосованием с подсчетом проголосовавших по каждому вопросу повестки дня «за», «против», «воздержалось». Подсчет голосов на общем собрании могут осуществлять председатель собрания, секретарь собрания, члены правления, лица, избранные уполномоченными, а также из числа присутствующих на собрании членов Товарищества собственников могут быть этим собранием избраны лица, осуществляющие подсчет голосов.

Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания членов Товарищества собственников. Протокол общего собрания членов Товарищества собственников, за исключением протокола, составляемого по итогам письменного опроса, в течение трех дней после проведения общего собрания членов Товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

Решения общего собрания членов Товарищества собственников доводятся до сведения членов Товарищества собственников, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах Товарищества собственников не позднее пяти дней после проведения собрания.

3.2.12. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса, за их принятие проголосовали более половины членов Товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов Товарищества собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами, за исключением решения (ий) по вопросам:

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

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

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

3.2.13 Если член Товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо путем отправки сообщения на адрес аккаунта в мессенджере Viber, Telegram, WhatsApp Товарищества собственников, указанный в уведомлении о проведении общего собрания, сайт «дом15.бел» или любым другим способом.

При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов организации собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

3.2.14. Решение общего собрания членов Товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену Товарищества собственников единый бюллетень для голосования вручается одним или несколькими способами:

под роспись;

заказным письмом на указанный членом товарищества собственников адрес регистрации или адрес местонахождения имущества;

путем отправки короткого текстового сообщения (SMS) на указанный членом товарищества собственников номер мобильного телефона в договоре на управление общим имуществом либо заявлении;

путем отправки электронного уведомления на указанный членом товарищества собственников адрес электронной почты;

путем отправки сообщения на указанный членом товарищества собственников адрес аккаунта в мессенджере Viber, Telegram, WhatsApp, сайт «дом15.бел» или другим способом;

путем размещения уведомлений на информационных стендах;

и другими способами, в том числе распространении через почтовые ящики и размещением информации на сайте Товарищества собственников.

Получение заполненного бюллетеня для голосования от членов Товарищества собственников с результатами опроса возможно посредством электронной почты, сведения о которой указаны членами Товарищества собственников в целях проведения письменных опросов в Товариществе собственников, направлением бюллетеня по контактными данным в мессенджерах, которые предоставлены членам Товарищества для связи, предоставлением лично в помещение Товарищества собственников, а также посредством использования специальных программных продуктов (электронное голосование).

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, либо инициатором проведения собрания по требованию иных лиц. Конверты вскрываются на заседании правления, а при проведении собрания по требованию иных лиц - не менее, чем тремя лицами, 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 Товарищества собственников, а при проведении собрания по требованию иных лиц - лицами, проводившими подсчет голосов. Бюллетени для голосования хранятся в делах Товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

Решения, принятые путем письменного опроса, доводятся до сведения членов Товарищества собственников, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах Товарищества собственников не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

3.2.15. Решения общего собрания членов Товарищества собственников, принятые в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Устава являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества собственников, председателем и членами правления Товарищества собственников, нанимателями, арендаторами помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме и жителей этого дома

3.3. Общее собрание уполномоченных членов Товарищества собственников, в случае их избрания.

3.3.1. Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов Товарищества собственников.

3.3.2. Уполномоченные члены Товарищества собственников (далее - уполномоченные) избираются на общем собрании членов Товарищества собственников, в котором приняли участие не менее половины членов Товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов Товарищества собственников, из числа членов Товарищества собственников из расчета от каждого подъезда жилого дома - по два уполномоченных от членов Товарищества собственников – собственников жилых помещений, расположенных в одном подъезде жилого дом, а также из расчета один уполномоченный от собственников нежилых помещений.

Иное представительство может быть установлено посредством внесения в настоящий Устав изменений об этом на основании решения общего собрания членов Товарищества собственников.

3.3.3. Выборы уполномоченных проводятся не реже одного раза в пять лет. В случае

неизбрания общим собранием членов Товарищества собственников нового состава уполномоченных в установленный срок, они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год.

Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода из членов Товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, ликвидации (прекращения деятельности) юридического лица-уполномоченного, по решению общего собрания членов Товарищества собственников.

3.3.4. Уполномоченными не могут быть избраны лица, которые являются председателем либо членами правления Товарищества собственников. Уполномоченные не могут передать свои полномочия другим лицам.

3.3.5. На собрании уполномоченных каждый уполномоченный имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов, представляемых им членами Товарищества собственников. Уполномоченный вправе 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.

3.3.6. Собрание уполномоченных созывается правлением Товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Внеочередные собрания уполномоченных проводятся по решению правления Товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов Товарищества собственников или уполномоченных, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение, письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня собрания уполномоченных.

Порядок рассмотрения правлением Товарищества собственников вопроса о проведении собрания уполномоченных по инициативе лиц, указанных в настоящем подпункте Устава, а также последствия отказа применяются в соответствии с подпунктом 5.2.6 настоящего Устава.

Письменные уведомления о проведении собрания уполномоченных должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо посредством электронной почты, сведения о которой указаны уполномоченными в целях извещения о проведении собраний уполномоченных, каждому уполномоченному, не позднее десяти дней до даты его проведения. В письменном уведомлении указываются инициатор собрания уполномоченных, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением собрания уполномоченных.

Если уполномоченный не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения уполномоченного по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Собрание уполномоченных проводится только в очной форме с прямым открытым голосованием по вопросам повестки дня с подсчетом голосов по каждому вопросу «за», «против», «воздержалось».

На собрании уполномоченных избирается председатель, который действует в течение календарного года и ведет собрания уполномоченных, а также из числа уполномоченных - секретарь собрания, который действует в течение календарного года и ведет протоколы собрания уполномоченных.

3.3.7. Собрание уполномоченных являются правомочными, если на них присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества в Товариществе собственников.

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

По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение уполномоченными считается принятым, если на собрании уполномоченных за него проголосовали более двух третей уполномоченных, принявших участие в собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества.

3.3.9. К компетенции собрания уполномоченных относятся следующие вопросы:

3.3.9.1. определение основных направлений деятельности Товарищества собственников;

3.3.9.2. установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

3.3.9.3. установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

3.3.9.4. определение количественного состава правления Товарищества собственников,

3.3.9.5. избрание членов ревизионной комиссии Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии Товарищества собственников;

3.3.9.6. утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, согласование штатного расписания Товарищества собственников, а также форм и систем оплаты труда, установление, отмена, изменение надбавок и доплат, определение условий и порядка премирования работников Товарищества собственников, мер социальной защиты работников;

3.3.9.7. изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков;

3.3.9.8. принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников;

3.3.9.9. установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей;

3.3.9.10. об изменении, отмене решений, принятых правлением Товарищества собственников;

3.3.9.11. принятие решений о получении Товариществом собственников кредитов, займов;

3.3.9.12. установление (изменение) порядка использования фасада и мест общего пользования жилого дома при предоставлении рекламодателям, арендаторам права на размещение рекламы;

3.3.9.13. принятия решений о совершении Товариществом собственников сделок,

стоимостью сделки 200 базовых величин и более. Размер базовой величины определяется на день принятия решения о совершении сделки;

3.3.9.14. установление размера и условий выплаты вознаграждения членам правления.

3.3.10. Решения собрания уполномоченных оформляется протоколом собрания уполномоченных, который подписывается председателем собрания и секретарем собрания.

Протоколы собрания уполномоченных хранятся в делах Товарищества собственников.

3.3.11. Решение собрания уполномоченных, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества собственников, а также исполнительных органов Товарищества собственников.

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

3.4.1. 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 и более двенадцати лиц без учета председателя правления. Председатель правления Товарищества собственников имеет право голоса.

3.4.2. Правление Товарищества собственников избирается общим собранием членов Товарищества собственников на срок не более пяти лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

Членами правления не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

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

3.4.4. Правление Товарищества собственников прекращает свои полномочия досрочно в случаях если количество действующих членов правления составит менее трех (с учетом председателя правления) человек.

В случае прекращения членства члена правления в Товариществе собственников, отказа члена правления от полномочий либо его смерти может быть избран новый член правления Товарищества собственников на оставшийся срок действия полномочий правления Товарищества собственников.

Досрочное прекращение полномочий члена правления осуществляется по решению общего собранием членов Товарищества собственников при наличии одного из следующих обстоятельств:

- по заявлению члена правления о досрочном прекращении своих полномочий;
- 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.

3.4.5. 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, также заседания правления могут проходить в дистанционном режиме «on-line». 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 и председателем правления Товарищества собственников.

3.4.6. 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.

3.4.7. К компетенции правления Товарищества собственников относятся:

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

3.4.7.2. 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;

3.4.7.3. 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);

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

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

3.4.7.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления Товарищества собственников для представления общему собранию членов Товарищества собственников;

3.4.7.7. организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;

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

3.4.7.9. 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;

3.4.7.10. образование специальных фондов Товарищества собственников;

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

3.4.7.12. установление размера(величины) оплаты за аренду подсобного (вспомогательного) помещения правлению Товарищества собственников;

3.4.7.13. расходование денежных средств товарищества собственников в пределах утвержденной общим собранием плановой сметы доходов и расходов, в случае, если общее собрание, в повестку которого входил вопрос об утверждении сметы доходов и расходов Товарищества собственников не состоялось, либо не приняло решения об утверждении сметы доходов и расходов правление Товарищества собственников и председатель правления распоряжаются денежными средствами в пределах, установленных утвержденной сметой доходов и расходов предыдущего года с применением коэффициента – величины изменения индекса потребительских цен публикуемого Национальным статистическим комитетом за предыдущий год, данное распоряжение денежными средствами отражается в решении правления и оформляется протоколом заседания правления.

3.4.7.14. определение порядка и условий использования Товариществом собственников полученных им прочих доходов в размере, превышающем сметные показатели;

3.4.7.15. осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь, настоящим Уставом и решением общего собрания членов Товарищества собственников.

3.5. Председатель правления – единоличный исполнительный орган Товарищества собственников.

3.5.1. Председатель правления подотчетен общему собранию членов Товарищества собственников, собранию уполномоченных и руководит деятельностью правления Товарищества собственников и может занимать должность председателя правления только в одной организации собственников.

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

3.5.2. 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 Товарищества собственников, с учетом положений, определенных настоящим Уставом.

3.5.3. 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.

3.5.4. Председатель правления обязан:

3.5.4.1. осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства, заключать (без ограничения размера совершаемой сделки) договоров на поставку коммунальных услуг с поставщиками данных услуг, а при отсутствии возможности заключения прямых договоров с поставщиками основных коммунальных услуг - заключить с застройщиком договора (ов) на поставку и/или возмещение затрат по поставке электрической энергии, тепловой энергии, воды, водоотведению и компенсации сумм уплаченных застройщиком платежей за землю, и своевременное и возмещение затрат по поставке таких ресурсов;

3.5.4.2. выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному

обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

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

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

3.5.4.5. предоставлять информацию о деятельности Товарищества собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, контроля за деятельностью товариществ собственников;

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

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

3.5.4.8. обеспечивать своевременное и надлежащее проведение общих собраний членов товарищества собственников, собраний уполномоченных, заседаний правления Товарищества собственников, а также организовывать и контролировать исполнение решений указанных органов;

3.5.4.9. обеспечить хранение документов (дела Товарищества собственников в помещении Товарищества собственников, а при отсутствии такого помещения - у председателя правления Товарищества собственников.

3.5.5. Председатель правления Товарищества собственников избирается на срок до пяти лет из числа членов Товарищества собственников или иных лиц, имеющих высшее образование либо имеющих среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации, если иные требования не будут на момент избрания председателя правления установлены законодательством.

3.5.6. С избранным председателем правления председатель общего собрания, на котором избран председатель правления, заключает срочный трудовой договор в пределах срока, на который он избран. Полномочия председателя правления организации собственников прекращаются с рабочего дня, следующего за днем истечения срока действия, аннулирования его свидетельства о прохождении профессиональной аттестации, принятия решения о ликвидации организации собственников, а также в случае, предусмотренном частью пятой пункта 4 статьи 186 настоящего Кодекса.

Председатель правления организации собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления организации собственников не переизбрана на общем собрании членов организации собственников, а также в случаях отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании, принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан не позднее дня прекращения трудовых отношений передать по акту вновь избранному председателю правления организации собственников, либо уполномоченному лицу (в случае его назначения), либо правлению организации собственников техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы организации собственников, а также печать (при ее наличии).

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

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

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

3.5.8. К компетенции председателя правления Товарищества собственников относится:

3.5.8.1. осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным Кодексом, настоящим Уставом и срочным трудовым договором (за исключением контракта), заключенным с ним;

3.5.8.2. организация надлежащего управления общим имуществом;

3.5.8.3. организация надлежащей эксплуатации объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории (в случае наличия огражденной придомовой территории, предоставленной для строительства и (или) обслуживания многоквартирного жилого дома), в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

3.5.8.4. организация и проведение заседаний правления Товарищества собственников;

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

3.5.8.6. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени Товарищества собственников, в том числе договоров, предусматривающих предоставление права на размещение рекламы и вывесок в жилом доме (на фасаде, в местах общего пользования) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Уставом, а также договоров, связанных с обеспечением эксплуатации (содержания, технического обслуживания, текущего ремонта) общего имущества совместного домовладения в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Уставом; иных договоров, заключаемых с соблюдением процедуры принятия решений по их заключению, предусмотренной настоящим Уставом;

3.5.8.7. своевременное принятие мер по взысканию 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;

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

3.5.8.9. утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества собственников, утверждение штатного расписания Товарищества собственников после его согласования с собранием уполномоченных членов Товарищества собственников;

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

3.5.8.11. издание в пределах своей компетенции и в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, правления Товарищества собственников приказов (распоряжений), обязательных для исполнения работниками Товарищества собственников;

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

3.5.8.13. осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

3.5.8.14. открытие (закрытие) счетов в банках;

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

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

3.5.8.17. организация ведения надлежащего бухгалтерского учета и составления отчетности, ведение бухгалтерского учета и составление отчетности лично, если он отвечает требованиям, предъявляемым законодательством о бухгалтерском учете и отчетности к главному бухгалтеру;

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

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

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

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

3.5.8.22. предъявлять требования и направлять документы для внесения обязательных платежей, взносов, включая платежей, необходимых для компенсации расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту) общего имущества и распределяемых между членами товарищества;

3.5.8.23. подписывать акты осмотра жилых и нежилых помещений в соответствии законодательством;

3.5.8.24. осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным Кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом, в том числе в случае, если общее собрание, в повестку которого входил вопрос об утверждении сметы доходов и расходов Товарищества собственников не состоялось, либо не приняло решения об утверждении сметы доходов и расходов, правление Товарищества собственников (председатель правления) распоряжается денежными средствами в пределах, установленных утвержденной сметой доходов и расходов предыдущего года с применением коэффициента – величины изменения индекса потребительских цен публикуемого Национальным статистическим комитетом за предыдущий год, данное распоряжение денежными средствами отражается в решении правления и оформляется протоколом заседания правления.

3.6. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

3.6. Ревизионная комиссия – контролирующий орган Товарищества собственников,

избираемый общим собранием членов Товарищества собственников для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, председателя правления и членов правления Товарищества собственников.

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

Ревизионная комиссия Товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек. В состав ревизионной комиссии 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 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.

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

Ревизионная комиссия 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) 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 Товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества собственников.

В заключении ревизионной комиссии не допускается указание персональных данных физических лиц, не предоставивших в правление товарищества собственников письменное согласие на обработку (в т.ч. распространение) этих данных.

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

При отсутствии ревизионной комиссии проводится аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников не реже одного раза в год. Решение о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности принимается

правлением Товарищества собственников.

В случае, если за четырнадцать календарных дней до назначенной датой очередного общего собрания в правление Товарищества собственников не представлено заключение ревизионной комиссии за предыдущий год, председатель правления Товарищества собственников имеет право заключить договор на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Принимая настоящую редакцию устава, общее собрание членов Товарищества собственников тем самым выражает свое согласие на заключение и исполнение председателем правления указанных договоров без ограничения их количества (но не чаще одного раза в календарный год).

Расходы, понесенные Товариществом собственников на проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежат возмещению членами Товарищества собственников за счет прочих доходов Товарищества собственников.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Имущество Товарищества собственников формируется за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности Товарищества (в том числе прочих доходов), государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.

4.2. Статус взносов.

4.2.1. Вступительный взнос представляет собой сумму денежных средств, вносимую членом Товарищества при вступлении в Товарищество, и предназначенную для покрытия расходов, связанных с организацией деятельности Товарищества.

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.

Вступительный взнос уплачивается членами Товарищества однократно в белорусских рублях, в сумме, эквивалентной 28 (двадцати восьми) долларам США по курсу Национального Банка Республики Беларусь на день оплаты вступительного взноса с каждого члена Товарищества собственников жилого(ых) и (или) нежилого(ых) помещения(й) (вне зависимости от количества принадлежащих ему жилых или нежилых помещений на праве собственности).

От уплаты вступительного взноса освобождаются лица, ставшие членом Товарищества вследствие перехода права собственности на жилое и (или) нежилое помещение жилого дома в порядке наследования.

4.2.2. Целевой взнос представляет собой денежные средства, вносимые членом Товарищества на основании решения общего собрания Товарищества собственников для целевого финансирования работ и мероприятий направленных на улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества или покрытия убытков от текущей деятельности.

Целевые взносы вносятся соразмерно доле участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения и устанавливаются решением общего собрания членов Товарищества собственников.

4.2.3. Членский взнос представляет собой денежные средства, периодически (ежемесячно) вносимые членом Товарищества на цели, связанные с текущей деятельностью Товарищества, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии и других расходов по эксплуатации общего имущества Товарищества собственников.

Размер ежемесячного членского взноса составляет 0,005 (ноль целых пять тысячных) базовой величины за каждый квадратный метр общей площади помещения(ий) указанной в свидетельстве о государственной регистрации права собственности.

Сумма ежемесячного членского взноса выставляется к оплате каждому члену

Товарищества собственников и подлежит оплате в срок до 25 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

При изменении размера базовой величины, размер членского взноса изменяется с даты установления нового размера базовой величины согласно принятых норм действующего законодательства.

4.3. Вступительный, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации собственников.

Внесенные собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, платы на капитальный ремонт зачисляются на специальные счета, открытые (открываемые) местными исполнительными и распорядительными органами. Средства от внесения собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, платы на капитальный ремонт, аккумулированные до вступления в силу настоящей статьи на специальных счетах, открытых (открываемых) организациями застройщиков, товариществами собственников в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях, либо размещенные во вклады (депозиты) организаций застройщиков, товариществ собственников в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях для аккумулирования этих средств (далее – средства на капитальный ремонт), могут быть перечислены в добровольном порядке на специальные счета, открытые (открываемые) местными исполнительными и распорядительными органами.

Средства на капитальный ремонт, а также начисленные проценты за пользование такими средствами могут быть использованы товариществом собственников для возмещения затрат на капитальный ремонт жилых домов в соответствии с нормами действующего законодательства.

Запрещается расходование средств на капитальный ремонт не по целевому назначению. На денежные средства, размещенные на специальных счетах организаций застройщиков, товариществ собственников, распространяются требования, установленные частями пятой и шестой пункта 5 статьи 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

4.4. Прочие доходы, полученные Товариществом собственников, используются на выполнение работ и организацию мероприятий, направленных на улучшение эксплуатационных характеристик и обслуживания общего имущества, покрытия убытков от текущей деятельности.

4.5. Ответственность членов Товарищества.

За невнесение или просрочку внесения взносов (членских, целевых, взыскивает с члена Товарищества, допустившего невнесение или просрочку внесения платежей, пеню в размере 0,3 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем внесения платежей, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

При неуплате взносов (членских, целевых), расходов по эксплуатации общего имущества Товарищество собственников вправе приостановить оказание услуг собственнику помещения до уплаты этих платежей.

Решением общего собрания, правлением Товарищества собственников и Уставом могут быть предусмотрены иные меры ответственности членов Товарищества за невнесение или просрочку внесения платежей.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРАВА МЕСТНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО И РАСПОРЯДИТЕЛЬНОГО ОРГАНА

5.1. Права Товарищества.

Товарищество имеет право:

- пользоваться кредитами банков;
- получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку

и обустройство в порядке, установленном законодательством;

- осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- распоряжаться имуществом Товарищества;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

- требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества компенсации за неуплату расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, платежей за пользование установленными решением общим собранием Товарищества дополнительными жилищно-коммунальными услугами (при отсутствии письменного отказа от их получения), а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

- осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества, в порядке, предусмотренном законодательством;

- размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем на основании решения высшего органа управления Товарищества либо правления (в случае передачи ему таких полномочий по решению высшего органа управления);

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

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

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

Товарищество вправе обращаться за получением консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом к государственным учреждениям жилищно-коммунального хозяйства и ассоциациям товариществ собственников в порядке и на условиях, определенных этими организациями.

5.2. Обязанности Товарищества.

Товарищество обязано обеспечивать:

- организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

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

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

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

- размещение по решению высшего органа управления денежных средств, полученных 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;

- доступ 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.

- соблюдение требований актов законодательства и Устава.

5.3. Права местного исполнительного и распорядительного органа.

Местный исполнительный и распорядительный орган осуществляет контроль за деятельностью Товарищества.

Местный исполнительный и распорядительный орган:

- принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества;
- согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления;
- вносит в установленном законодательством порядке предложение о проведении внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора);
- назначает уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в случаях и порядке, предусмотренных законодательством;
- содействует повышению уровня квалификации председателя правления;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

6. ЖАЛОБЫ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Жалобы, подаваемые общему собранию Товарищества собственников.

Член Товарищества вправе подать общему собранию Товарищества жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора). Такая жалоба подлежит рассмотрению высшим органом управления Товарищества по существу на ближайшем заседании этого органа.

В случае несогласия с решением, вынесенным общим собранием Товарищества по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе решением – в суд.

6.2. Жалобы, подаваемые в правление.

Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества собственников и его членов (кроме указанных в пункте 6.1 Устава), член Товарищества собственников вправе

подавать в правление. Правление обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем заседании.

В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества вправе обжаловать такое решение общему собранию Товарищества собственников.

6.3. Разрешение споров.

В судебном порядке подлежат разрешению споры:

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

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

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

- отчуждения либо передачи во владение и пользование одному или нескольким членам Товарищества и (или) иным лицам;

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

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

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

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

7.1. Товарищество собственников предоставляет своим членам информацию о деятельности Товарищества собственников 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 пяти рабочих дней со дня получения его запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документами, Товарищество собственников в течение пяти 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 путем предоставления члену товарищества собственников возможности выполнить фотокопию документа его техническим средством, либо путем направления документа посредством электронной почты, либо путем выдачи копии (выписки) документа на бумажном носителе в одном экземпляре на руки почтовым либо отправлением с уведомлением о вручении либо доставляется нарочным по месту жительства в течение 10 рабочих дней со дня получения Товариществом собственников запроса. Выбор способа выдачи копии (выписки) документа осуществляется председателем правления Товарищества 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 И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Основания для реорганизации и ликвидации.

Организация собственников может быть реорганизована или ликвидирована по решению:

-общего собрания членов организации собственников;

-суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

-организация собственников может быть ликвидирована по решению местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения организации собственников в случае неизбрания председателя правления организации собственников и (или) неосуществления деятельности, установленной настоящим Кодексом и уставом организации собственников, в течение трех месяцев подряд.

При принятии решения о ликвидации организации собственников, товарищество собственников не может быть повторно создано в течение трех лет с даты исключения организации застройщиков или товарищества собственников из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Организация застройщиков может быть реорганизована или ликвидирована также по решению государственных органов в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

9.2. Порядок реорганизации и ликвидации.

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

При ликвидации Товарищества его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном общим собранием Товарищества собственников и Уставом.

Председатель правления
Товарищества собственников «_____»
