

*УТВЕРЖДЕН
Протоколом повторного собрания
уполномоченных членов товарищества
собственников «Жилой комплекс
«Нарочанско-Лебяжий»
от «__» _____ 20__ г.*

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НАРОЧАНСКО-ЛЕБЯЖИЙ»
(ТС «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НАРОЧАНСКО-ЛЕБЯЖИЙ»)
(новая редакция)**

**СТАТУТ
ТАВАРЫСТВА ЁЛАСНІКАЎ
«ЖЫЛЫ КОМПЛЕКС «НАРАЧАНСКА-ЛЯБЯЖЫ»
(ТС «ЖЫЛЫ КОМПЛЕКС «НАРАЧАНСКА-ЛЯБЯЖЫ»)
(новая редакция)**

г. Минск, 2014 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий устав является новой редакцией устава товарищества собственников «Жилой комплекс «Нарочанско-Лебяжий», ранее зарегистрированного решением Минского горисполкома от 03.12.2012 года в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 191828238.
- 1.2. Товарищество собственников организуется в целях сохранения и содержания, владения и пользования общим имуществом жилого(ых) дома(ов) со встроенными нежилыми помещениями, расположенного(ыми) по адресу: 220020, г. Минск, ул. Мясцовская, 8, 6, 4.
- 1.3. Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников «Жилой комплекс «Нарочанско-Лебяжий»; сокращенное: ТС «Жилой комплекс «Нарочанско-Лебяжий».
Полное наименование на белорусском языке: таварыства ўласнікаў «Жылы комплекс «Нарачанска-Лябяжы»; сокращенное: ТС «Жылы комплекс «Нарачанска-Лябяжы».
- 1.4. Место нахождения товарищества собственников: 220020, город Минск, улица Мясцовская, дом 8, помещение товарищества собственников.
- 1.5. Товарищество собственников действует в соответствии с законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.
- 1.6. Товарищество собственников является некоммерческой организацией.
- 1.7. Товарищество собственников создается без ограничения срока деятельности.
- 1.8. Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет обособленное имущество и самостоятельный баланс, текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам.
- 1.9. Имущество товарищества собственников формируется за счет взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.
- 1.10. Для обеспечения деятельности товарищества его члены уплачивают:
 - 1.10.1. вступительный взнос - сумма денежных средств, вносимая гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при вступлении в товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации товарищества собственников;
 - 1.10.2. членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора);
 - 1.10.3. целевые взносы - денежные средства, вносимые членом товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий;
 - 1.10.4. дополнительные взносы - денежные средства, вносимые членом товарищества собственников для покрытия убытков товарищества собственников.
- 1.11. Товарищество собственников имеет право:
 - 1.11.1. выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;
 - 1.11.2. пользоваться кредитами банков;

- 1.11.3. получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- 1.11.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- 1.11.5. распоряжаться имуществом товарищества собственников;
- 1.11.6. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- 1.11.7. заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
- 1.11.8. требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных статьей 166 Жилищного Кодекса, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
- 1.11.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;
- 1.11.10. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.
- 1.12. Товарищество собственников обязано обеспечивать:
 - 1.12.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
 - 1.12.2. сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
 - 1.12.3. соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
 - 1.12.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
 - 1.12.5. соблюдение требований Жилищного Кодекса, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

2. ДОЛЯ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

- 2.1. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых/нежилых помещений жилого дома всех участников совместного домовладения.
- 2.2. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 172 Жилищного Кодекса.
- 2.3. Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

3. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

- 3.1. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения.

- 3.2. Часть общего имущества с письменного согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения может быть отчуждена либо передана во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения и (или) иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения.
- 3.3. Изменение размера общего имущества возможно в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки.
- 3.4. В случае, если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на ее проведение требуется письменное согласие всех участников совместного домовладения.
- 3.5. Решение участников совместного домовладения может быть обжаловано в судебном порядке.

4. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

- 4.1. При управлении общим имуществом к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) участников совместного домовладения относятся решения:
 - 4.1.1. об отчуждении общего имущества - с согласия двух третей голосов от общего количества голосов (уполномоченных) участников совместного домовладения;
 - 4.1.2. об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, - с согласия простого большинства голосов от общего количества голосов (уполномоченных) участников совместного домовладения, а в случае уменьшения размера общего имущества - с согласия всех участников совместного домовладения.
- 4.2. Иные решения общего собрания (собрания уполномоченных) участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства голосов от общего количества голосов (уполномоченных) участников совместного домовладения.
- 4.3. Участники совместного домовладения одного (двух) дома(ов) из указанных в п.1.2. настоящего устава, имеют право осуществлять все процедуры управления общим имуществом отдельно от другого(их) домов в порядке установленном настоящим уставом, в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения другого(их) домов.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

- 5.1. Членами товарищества собственников являются граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения, указанного в п.1.2 настоящего устава, в том числе не указанные в свидетельстве о государственной регистрации, но обладающие в соответствии с законодательством правом собственности (в данном случае собственник обязан сообщить о своем праве в товарищество собственников путем подачи заявления). При наличии в помещении более одного собственника собственники могут избрать одного из них в качестве члена товарищества собственников путем подачи заявления.

Кроме того, вместо собственника членом товарищества собственников может быть один из членов семьи (согласно Кодексу Республики Беларусь о браке и семье) собственника жилого помещения по письменному заявлению обоих.

- 5.2. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:
 - 5.2.1. заявление члена товарищества собственников согласно п.5.1. настоящего устава;
 - 5.2.2. прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;
 - 5.2.3. смерть гражданина - члена товарищества собственников;
 - 5.2.4. ликвидация юридического лица - члена товарищества собственников;
 - 5.2.5. иные основания, предусмотренные законодательными актами.
- 5.3. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.
- 5.4. Члены товарищества собственников обязаны:
 - 5.4.1. соблюдать условия и требования настоящего устава, выполнять решения общего собрания членов товарищества собственников, собрания уполномоченных членов товарищества собственников, правления товарищества собственников, председателя правления товарищества собственников, принятые в пределах их компетенции и полномочий в соответствии с законодательством и настоящим уставом;
 - 5.4.2. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, решениями общего собрания, собрания уполномоченных, плату за жилищно-коммунальные услуги;
 - 5.4.3. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу собственников;
 - 5.4.4. оказывать содействие товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;
 - 5.4.5. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества собственников;
 - 5.4.6. не позднее 15 календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в товарищество собственников документы, подтверждающие право собственности на жилое/нежилое помещение;
 - 5.4.7. не позднее 15 календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в товарищество собственников контактные телефоны, в том числе абонентский номер оператора мобильной связи, почтовый адрес для корреспонденции в случае, если собственник помещений постоянно не проживает в приобретённом помещении, а также адрес электронной почты при наличии;
 - 5.4.8. произвести уплату вступительного взноса на расчетный счет товарищества собственников не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое/нежилое помещение;
 - 5.4.9. заключить договор управления общим имуществом и предоставление коммунальных услуг не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента

регистрации права собственности на жилое/нежилое помещение, соблюдать обязательства по этому договору;

- 5.4.10. использовать жилые/нежилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их целевым назначением;
- 5.4.11. соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством;
- 5.4.12. обеспечивать доступ в занимаемые или находящиеся во владении и пользовании жилые/нежилые помещения работникам товарищества собственников и (или) иных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;
- 5.4.13. обеспечивать доступ в занимаемые или находящиеся во владении и пользовании жилые нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;
- 5.4.14. возмещать ущерб, причиненный помещениям других граждан и организаций в связи с владением и пользованием жилыми/нежилыми помещениями;
- 5.4.15. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.
- 5.5. Собственникам, нанимателям жилых/нежилых помещений запрещается:
 - 5.5.1. действия (бездействие), приводящие к порче жилых/нежилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;
 - 5.5.2. хранение в жилых/нежилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования;
 - 5.5.3. переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;
 - 5.5.4. отключение и переоборудование систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электрооборудования в квартирах без согласования с товариществом собственников;
 - 5.5.5. отключение систем отопления без согласования с товариществом собственников;
 - 5.5.6. загромождение общих коридоров (тамбуров), лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

- 5.5.7. содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;
- 5.5.8. самовольная установка на крышах и фасадах жилых домов индивидуальных антенн, кондиционеров и других конструкций, а также размещение рекламы;
- 5.5.9. самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых/нежилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов;
- 5.5.10. самовольные переустройство и (или) перепланировка занимаемых помещений;
- 5.5.11. сушка белья во вспомогательных помещениях жилого дома;
- 5.6. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность участников совместного домовладения, осуществляемую в принадлежащих им на праве частной собственности жилых/нежилых помещениях с соблюдением последних требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 5.7. Собственники жилых помещений при осуществлении предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями (поднанимателями) жилых помещений установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и положений настоящего Устава.
- 5.8. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников. Порядок ведения реестра членов товарищества собственников определяется правлением.
- 5.9. Правление (председатель правления) товарищества собственников в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения информации о возникновении права собственности у нового собственника или поступления заявления в соответствии с п.5.1. настоящего устава вносит соответствующие изменения в реестр членов товарищества собственников.

6. УЧАСТИЕ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И АРЕНДАТОРОВ ЖИЛЫХ/НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УПРАВЛЕНИИ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

- 6.1. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.
- 6.2. Наниматели и арендаторы могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

- 7.1. Органами управления товарищества собственников являются:
 - общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
 - правление товарищества собственников;

председатель правления товарищества собственников.

- 7.2. Порядок образования и деятельности органов управления товарищества собственников в части, не урегулированной настоящим уставом, устанавливается законодательством.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

- 8.1. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов. При избрании в товариществе собственников уполномоченных высшим органом управления товарищества собственников является – собрание уполномоченных.
- 8.2. Уполномоченный избирается простым большинством голосов от более чем двух третей голосов членов товарищества собственников, которых уполномоченный будет представлять.
Количество уполномоченных для каждого жилого дома не должно превышать 11 (одиннадцати) от жилых помещений и 1 (одного) – от нежилых помещений.
- 8.3. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, а также в случае, принятия такого решения простым большинством голосов от более чем двух третей голосов представляемых им членов товарищества собственников с одновременным выбором другого уполномоченного путем представления в товарищество собственников бюллетеней голосования от каждого члена товарищества собственников, принявшего участие в решении, либо коллективного обращения за подписью всех принявших участие.
- 8.4. В случае если после очередного избрания уполномоченных в установленном порядке членом Товарищества собственников становится новый собственник в результате приобретения или перехода права собственности – за новым собственником закрепляется, до переизбрания в установленном порядке, уполномоченный, представлявший интересы предыдущего собственника, либо по письменному заявлению нового собственника в товарищество представлять его интересы может любой другой из ранее избранных уполномоченных, либо новый уполномоченный, избранный в порядке, установленном п.8.3. настоящего устава;
- 8.5. На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество, уполномоченный на собрании уполномоченных - количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.
- 8.6. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных п.8.16. настоящего устава.

- 8.7. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.
- 8.8. К исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников относятся:
- 8.8.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;
 - 8.8.2. определение основных направлений деятельности этого товарищества;
 - 8.8.3. прием в члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;
 - 8.8.4. избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников (прием на работу председателя товарищества собственников по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;
 - 8.8.5. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества собственников;
 - 8.8.6. предоставление полномочий председателю общего собрания членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления товарищества собственников;
 - 8.8.7. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
 - 8.8.8. утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;
 - 8.8.9. установление размера, порядка оплаты и ответственности за неоплату обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;
 - 8.8.10. изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;
 - 8.8.11. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;
 - 8.8.12. принятие решений о реорганизации и ликвидации этого товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;
 - 8.8.13. принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
 - 8.8.14. принятие решений об использовании отчислений на капитальный ремонт, в том числе для проведения текущего ремонта объектов совместного домовладения;

- 8.8.15. принятие решений о создании резервного фонда и порядка его расходования.
- 8.9. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества собственников.
- 8.10. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.
- 8.11. Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.
- 8.12. Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном п.8.14. настоящего устава.
- 8.13. При положительном решении правления товарищества собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.
- 8.14. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) товарищества собственников или инициатором каждому члену этого товарищества (уполномоченному) не позднее десяти дней до даты его проведения (для повторных собраний – не позднее одного дня) одним из следующих способов:
- 8.14.1. направлением почтовой корреспонденции по адресу указанному членом товарищества (п.5.4.7. настоящего устава);
- 8.14.2. вручением под расписку члену товарищества собственников, либо проживающему совместно с ним совершеннолетнему члену его семьи (работнику организации, являющейся членом товарищества собственников);

- 8.14.3. отправкой короткого текстового сообщения (SMS) на абонентский номер оператора мобильной связи, указанный членом товарищества собственников (п.5.4.7. настоящего устава);
- 8.14.4. непосредственно в почтовый ящик принадлежащего помещения;
- 8.14.5. на адрес электронной почты (п.5.4.7. настоящего устава).
- 8.14.6. Дополнительно уведомление о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) может размещается в доступных для всех членов товарищества собственников местах, досках объявлений.
- 8.15. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.
- 8.16. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.
- 8.17. Вместо члена товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Беларусь либо председателем правления товарищества собственников.
- 8.18. Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.
- 8.19. При необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников направляется в соответствии с п.8.14 настоящего устава уведомление о проведении опроса с бюллетенем для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников, или с указанием места где этот бюллетень можно получить.
- 8.20. Бюллетень должен содержать:
 - 8.20.1. повестку дня общего собрания членов товарищества собственников;
 - 8.20.2. формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;
 - 8.20.3. варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;
 - 8.20.4. разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;
 - 8.20.5. указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников.
- 8.21. Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением товарищества

собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

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

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

9.1. Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до пяти лет из числа членов товарищества и (или) сотрудников товарищества и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления. Общее число членов правления не должно превышать 7 человек.

9.2. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

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

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

9.2.3. 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);

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

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

9.2.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников;

9.2.7. организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

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

9.3. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

9.3.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным Кодексом, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным Кодексом и законодательством о труде;

9.3.2. организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

- 9.3.3. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;
- 9.3.4. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;
- 9.3.5. утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания этого товарищества после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 9.3.6. принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;
- 9.3.7. издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;
- 9.3.8. совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;
- 9.3.9. осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;
- 9.3.10. осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным Кодексом.
- 9.4. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет в соответствии с настоящим уставом.
- 9.5. Председателем правления товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.
- 9.6. В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, предусмотренного частью второй настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.
- 9.7. Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.
- 9.8. Председатель правления обязан:
 - 9.8.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
 - 9.8.2. обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;
 - 9.8.3. выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию

общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

- 9.8.4. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;
- 9.8.5. повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

- 10.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.
- 10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек.
- 10.3. В состав ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.
- 10.4. Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.
- 10.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.
- 10.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.
- 10.7. В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).
- 10.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:
- 10.8.1. контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этого товарищества;
- 10.8.2. проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- 10.8.3. дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;
- 10.8.4. отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.
- 10.9. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов

товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

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

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

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

11.1.2. хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

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

11.3. При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами товарищества пропорционально размеру их доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

12. КОНТРОЛЬ ЗА СОЗДАНИЕМ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

12.1. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

12.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

12.2.1. осуществляют координацию деятельности товариществ собственников и контроль за ней;

12.2.2. принимают меры по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников;

12.2.3. согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников;

12.2.4. вносят в случае отсутствия у товарищества собственников кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;

12.2.5. вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления,

председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;

12.2.6. назначают уполномоченное лицо в случае, если товарищество собственников не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. При этом председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражданско-правовой договор;

12.2.7. осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

12.3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры и разногласия, возникающие между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями разрешаются сторонами путём переговоров.

13.2. Споры и разногласия могут рассматриваться и разрешаться на заседании правления или общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии (ревизора). Решения по спорам между товариществом собственников и его членами, принятые на заседаниях и собраниях, являются обязательными для исполнения сторонами спора.

13.3. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

И.о.председателя правления
