

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего собрания членов
товарищества собственников

Протокол № ____ от «__» _____»2024 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«НОВАЯ ОДЕССКАЯ»
(новая редакция)

СТАТУТ
ТАВАРЫІСТВА УЛАСНІКАЎ
«НОВАЯ АДЭСКАЯ»
(новая редакция)

город Минск
2024 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников «НОВАЯ ОДЕССКАЯ» (далее по тексту - Товарищество собственников) создано и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, а также другими актами законодательства и настоящим Уставом.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава товарищества собственников, зарегистрированного 22.05.2015 года Минским горисполкомом в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за номером 192480710.

Настоящий устав изложен в новой редакции на основании требований, установленных статьёй 5 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции 2023 года, принятого с изменениями и дополнениями на основании Закона Республики Беларусь от 29 декабря 2023 г. № 330-З

Настоящий устав изложен на 24 (двадцати четырех) листах.

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников «Новая Одесская».

Сокращенное наименование на русском языке:

ТС «Новая Одесская».

Полное наименование на белорусском языке:

Таварыства уласнікаў «Новая Адэская».

Сокращенное наименование на белорусском языке:

ТУ «Новая Адэская».

1.2. Местонахождение товарищества собственников:

Республика Беларусь, г. Минск, ул. Одесская, дом 8, пом. ТС.

1.3. Товарищество собственников – юридическое лицо, объединяющее собственников жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах № 4, 6 и 8 по улице Одесской 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 (ст. 1 п. 57 Жилищного Кодекса и ст. 6 Закона Республики Беларусь № 330-З от 29.12.2023 г.)

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом и 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.

1.5. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания организации собственников; получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством; осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом организации собственников исходя из целей создания организации собственников;

осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами при наличии аттестата соответствия, полученного в порядке, установленном Советом Министров РБ и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

устанавливать в установленном порядке размеры взносов, а товарищество собственников – также размеры обязательных платежей;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

получать кредиты банков;

обжаловать в установленном порядке решения, действия (бездействие) государственных органов, иных организаций и должностных лиц, нарушающие права организации собственников и (или) ее членов;

вступать в ассоциации (союзы) организаций собственников и выходить из них;

совершать иные действия, отвечающие целям деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

(ст.177 Жилищного Кодекса Республики Беларусь)

1.7. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

организацию обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, – и придомовой территории;

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

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

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований Жилищного Кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства и настоящего устава товарищества.

(ст. 178 Жилищного Кодекса Республики Беларусь)

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Члены товарищества собственников.

Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.

Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, - с даты государственной регистрации товарищества собственников.

Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

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

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.

Членство в товариществе собственников не ограничивает права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом в порядке, установленном законодательством.

2.2. Члены товарищества собственников имеют право:

участвовать в деятельности организации собственников, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

передавать право участия в общем собрании членов организации собственников представителю в соответствии с Жилищным Кодексом и иными законодательными актами;

предоставлять право владения и пользования находящимися в собственности жилым и (или) нежилым помещениями в жилом доме членам своей семьи, иным лицам в соответствии с законодательством;

определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом товарищества;

знакомиться с документацией, касающейся общего имущества совместного домовладения и управления им, 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 2.3 настоящего пункта;

знакомиться с протоколами общего собрания (собрания уполномоченных) товарищества собственников, получать выписки из них или их копии, 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 2.3 настоящего пункта;

иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

2.3. В целях реализации права на ознакомление с документацией, указанной в подп. 2.2 настоящего пункта, 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.

2.4. Члены товарищества собственников обязаны:

соблюдать устав организации собственников, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

участвовать в управлении организацией собственников, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед этой организацией;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

заключить договоры с соответствующими организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

в месячный срок с момента возникновения членства в товариществе собственников предоставить правлению товарищества собственников сведения, подлежащие включению в реестр членов товарищества собственников (в том числе фамилия, имя, отчество (при его наличии), адрес объекта недвижимого имущества и его площадь, размер доли в праве собственности на объект недвижимого имущества при нахождении указанного объекта в долевой собственности);

в месячный срок с момента изменения сведений, подлежащих включению в реестр членов товарищества собственников (в том числе фамилия, имя, отчество (при его наличии), адрес объекта недвижимого имущества и его площадь, размер доли в праве собственности на объект недвижимого имущества при нахождении указанного объекта в долевой собственности), предоставить актуальные сведения правлению товарищества собственников. В случае неисполнения данной обязанности товарищество собственников, а также органы его управления и контроля, не несут ответственности за использование в своей деятельности неактуальных данных;

предоставить правлению товарищества собственников в письменном виде почтовый адрес в случае, если член товарищества собственников желает получать корреспонденцию по адресу, отличающемуся от места нахождения объекта недвижимого имущества в товариществе собственников. В случае непредоставления почтового адреса любая корреспонденция, отправленная (в т.ч. путем вбрасывания в почтовый ящик) по месту нахождения объекта недвижимого имущества в товариществе собственников признается надлежащим способом извещения. При изменении почтового адреса член товарищества собственников обязуется в течение семи календарных дней уведомить об этом правление товарищества собственников. В случае неисполнения данной обязанности любая корреспонденция, отправленная (в т.ч. путем вбрасывания в почтовый ящик) по последнему известному правлению почтовому адресу, признается надлежащим способом извещения;

не позднее семи календарных дней с момента передачи объекта недвижимого имущества в аренду, найм либо безвозмездное пользование предоставить правлению товарищества собственников копию соответствующего договора;

исполнять иные обязанности в соответствии с Жилищным Кодексом, иными актами законодательства и уставом товарищества;

3. Общее имущество совместного домовладения. Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

1. Собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на праве общей долевой собственности.

2. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома,

иногo капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных участках либо придомовой территории, всех участников совместного домовладения.

3. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения 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 исключительно вместе с ним.

Участник совместного домовладения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

4. Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, председателем правления организации собственников или председателем общего собрания участников совместного домовладения.

5. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом совместного домовладения согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество другим участникам совместного домовладения.

6. Отчуждение части общего имущества совместного домовладения, находящегося в долевой собственности, производится по решению общего собрания участников совместного домовладения с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения.

7. Споры, возникающие при определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, рассматриваются в судебном порядке.

4. Имущество товарищества собственников.

4.1. Имущество организации собственников формируется за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.

4.2. Доходы, полученные организацией собственников, не могут распределяться между ее членами и используются на цели, определенные уставом.

4.3. Вступительный взнос — это сумма денежных средств, вносимая членом товарищества, в том числе индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом, при вступлении в товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества (п. 6 ст. 1 ЖК).

4.4. При вступлении в товарищество собственников его члены уплачивают вступительный взнос в размере 1 (одного) рубля за метр квадратный общей площади в каждом помещении, принадлежащем члену товарищества на праве собственности, который предназначен для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников (руководствуясь нормой п. 1 ст. 252 ГК).

Обязанность по уплате вступительного взноса возникает у каждого нового собственника вне зависимости от того, уплачивался ли вступительный взнос предыдущим собственником.

Вступительный взнос подлежит уплате каждым новым собственником не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

От уплаты вступительного взноса освобождаются лица, ставшие членом товарищества собственников вследствие перехода права собственности на объект недвижимого имущества в

порядке наследования по завещанию и (или) по договору дарения, договора купли-продажи в рамках одной семьи.

4.5. **Целевым взносом** - являются денежные средства, вносимые членом товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им.

Целевой взнос вносится соразмерно доле участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения в сроки, установленные законодательством для оплаты жилищно-коммунальных услуг (за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца), если иной срок не предусмотрен решением общего собрания или собрания уполномоченных.

Размер, состав и порядок внесения целевого взноса устанавливаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.6. **Членский взнос** – денежные средства, периодически вносимые членом товарищества на цели, связанные с деятельностью организации собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии.

4.7. На цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии членами товарищества вносятся членские взносы.

4.8. Размеры, состав и порядок внесения вступительных, членских, целевых взносов устанавливаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников. **В соответствии с Жилищным кодексом, Гражданским Кодексом Республики Беларусь, иными законодательными актами, все виды взносов уплачиваются соразмерно доле в общем имуществе.**

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

4.10. Членские взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным.

4.11. За несвоевременное внесение **всех видов** взносов члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере 0,3% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем срока внесения взноса, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

4.12. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников члены товарищества собственников при необходимости представляют уполномоченному члену правления товарищества собственников документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества.

4.13. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением товарищества собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, а в случае не достижения согласия по этим вопросам - судом.

4.14. Доходы, полученные товариществом собственников, не могут распределяться между его членами и используются только на цели деятельности товарищества собственников.

5. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

5.1. Управление в товариществе собственников осуществляется в соответствии с Жилищным Кодексом и настоящим уставом.

5.2. Органами управления организации собственников являются:
общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников;

правление организации собственников;
председатель правления организации собственников;
заместитель председателя организации собственников.

5.3. Общее собрание членов товарищества собственников:

Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;
определение основных направлений деятельности товарищества собственников;
установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;
установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;
избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
определение количественного состава правления организации собственников;
избрание членов правления и председателя правления организации собственников, досрочное прекращение их полномочий;
избрание членов ревизионной комиссии организации собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии организации собственников;
предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации собственников;
утверждение ежегодного отчета о работе правления организации собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;
утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;
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, мер социальной защиты работников;
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 организации 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, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 92 и частью третьей пункта 7 статьи 159 Жилищного Кодекса Республики Беларусь;
рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления организации собственников, членов ревизионной комиссии организации собственников;
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;
принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников.
установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.

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

5.4. Собрание уполномоченных членов товарищества собственников:

5.4.1. Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов товарищества собственников.

5.4.2. 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 их членов из расчета по одному уполномоченному от каждых двух этажей в доме.

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

5.4.4. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

5.4.5. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать следующие вопросы, отнесенные в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, иными законодательными актами и настоящим уставом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества за исключением вопросов:

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

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

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;

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

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

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

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

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

5.5. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, не могут быть переданы для решения другим органам управления организации собственников.

5.6. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации 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, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников или членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов товарищества собственников или организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков.

По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов организации собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, 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 организации собственников.

По вопросам реорганизации и ликвидации организации собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали более половины членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

5.7. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов организации собственников, 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.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

1. Высшим органом управления организации собственников является общее собрание ее членов.

Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов товарищества.

Уполномоченные члены товарищества (далее – уполномоченные) избираются на общем собрании членов организации собственников, в котором приняли участие не менее

половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, из числа членов организации из расчета по одному уполномоченному от каждых двадцати семи членов организации собственников.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае не избрания общим собранием членов организации 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 организации собственников или исключения из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом.

2. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

3. Общее собрание членов организации собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, 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 организации собственников от общего количества членов организации собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников.

Общее собрание членов организации собственников по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, а проводимое в форме письменного опроса – если в нем приняли участие более половины всех членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников.

4. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов организации собственников, а также для граждан, проживающих в жилых домах товарищества, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества.

4.1. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

4.2. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по:

- решению правления товарищества собственников;
- предложению местного исполнительного и распорядительного органа;
- письменному требованию ревизионной комиссии товарищества собственников;
- письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, - инициатор общего собрания).

4.3. Решение (предложение, письменное требование) о необходимости проведения внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.4.4. 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 или членов товарищества собственников.

4.4.5. Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный подпунктами 4.4.2 и 4.4.3 настоящего пункта.

4.4.6. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном подпунктом 4.4.8 настоящего пункта.

4.4.7. При положительном решении правления организации собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

4.4.8. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников направляются (вручаются) каждому члену этой организации (уполномоченному) **не позднее десяти дней до даты его проведения** одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;**
- вручение под личную подпись;**
- вбрасывание уведомлений в почтовые ящики членов товарищества собственников, расположенные по месту нахождения товарищества собственников;**
- размещение уведомлений на доске объявлений в общедоступных местах по месту нахождения товарищества собственников;**
- направление текстового сообщения о проведении общего собрания в специально созданную группу для обсуждения вопросов работы товарищества собственников через приложения «Viber», «Telegram» и иные мессенджеры, приложения, интернет-ресурсы;**
- направление текстового сообщения о проведении общего собрания на электронный почтовый ящик, указанный в реестре членов товарищества собственников;**
- рассылка SMS-сообщений на контактный телефон, указанный в реестре членов товарищества собственников.**

По усмотрению правления товарищества собственников могут быть одновременно использованы несколько способов извещения.

4.4.9. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.4.10. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов товарищества собственников (уполномоченных) - секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

4.4.11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников (за исключением протокола, предусмотренного подпунктом 4.4.18 настоящего пункта) в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

Копия протокола общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников направляется в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения товарищества собственников не позднее пяти рабочих дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса - не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

4.4.12. Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников - постоянно.

4.4.13. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) 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, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса - не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

4.4.14. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников (в т.ч. для членов товарищества собственников, не участвовавших в общем собрании (собрании уполномоченных) и (или) голосовавших против).

4.4.15. При необходимости общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников вручается под роспись, либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении, либо путем вбрасывания в почтовые ящики, либо личным вручением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

4.4.16. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов товарищества собственников, проводимого в форме письменного опроса;

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

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

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников), даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

4.4.17. 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 для голосования, либо опускает в ящики для письменных опросов, размещенные в каждом подъезде.

4.4.18. Члены правления товарищества собственников на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми членами правления товарищества

собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

4.5. Порядок принятия решений общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников:

4.5.1. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников - количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

4.5.2. 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, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. 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 товарищества собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с подпунктом 4.5.1 настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4.5.3. Общее собрание членов товарищества собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, 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.

4.5.4. 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 - 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.

4.5.5. Решения по вопросам, 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, 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.

4.5.6. По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса, за него проголосовали более двух

третей членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов товарищества собственников.

4.5.7. По вопросам реорганизации и ликвидации товарищества собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается 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.

4.5.8. Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной 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.

4.5.9. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов товарищества собственников, 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.

4.5.10. Общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в электронной форме голосования при наличии следующих условий:

- наличие собственноручно написанного заявления собственника о согласии на проведение голосования в электронной форме. В заявлении должно быть указано электронная почта, на которую необходимо присылать уведомление о проведении собрания, действующий номер телефона с указанием оператора связи, обязательство лично заполнять графы проводимого опроса и лично отправлять заполненные бюллетени для подсчета результатов голосования;
- наличие в товариществе специально разработанной программы для проведения общего собрания в форме электронного голосования.

4.6. Правление товарищества собственников:

4.6.1. Управление деятельностью товарищества собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов товарищества собственников осуществляет правление товарищества собственников.

4.6.2. Правление товарищества собственников является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.6.3. Правление товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год. Численный состав правления определяется общим собранием членов товарищества собственников. В правлении обязаны быть представлены собственники всех домов, входящих в состав товарищества, но не менее трех человек.

4.6.4. Членами правления товарищества собственников не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

4.6.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов товарищества

собственников по письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии товарищества собственников либо по письменному требованию действующих членов правления в случае не участия в 3-х и более Заседаниях правления товарищества собственников, либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

4.6.6. Заседания правления товарищества собственников проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление товарищества собственников правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления товарищества собственников, в том числе председатель правления товарищества собственников.

Подготовку заседания правления и формирование повестки дня осуществляет председатель правления (либо заместитель председателя правления, если такие полномочия предоставлены ему в соответствии с подпунктом 4.6.10 настоящего пункта).

О предстоящем заседании председатель правления (или его заместитель) извещает членов правления одним из следующих способов:

направление текстового сообщения о проведении заседания правления в специально созданную группу (чат) членов правления товарищества собственников через приложения «Viber», «Telegram» и иные мессенджеры, приложения, интернет-ресурсы;

направление текстового сообщения о проведении заседания правления на электронный почтовый ящик, указанный в реестре членов товарищества собственников;

рассылка SMS-сообщений на контактный телефон, указанный в реестре членов товарищества собственников;

телефонный звонок.

По усмотрению председателя правления товарищества собственников (его заместителя) могут быть одновременно использованы несколько способов извещения.

4.6.7. Решения правления товарищества собственников принимаются простым большинством голосов.

4.6.8. Протокол заседания правления товарищества собственников оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления товарищества собственников и членами правления товарищества собственников, присутствующих на заседании.

4.6.9. Протоколы заседаний правления товарищества собственников хранятся в делах товарищества собственников постоянно.

4.6.10. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

составление плана хозяйственной деятельности на год, на основании которого составляется ежегодная смета доходов и расходов с последующим ее утверждением общим собранием членов товарищества собственников;

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

назначение по предложению председателя правления товарищества собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления товарищества собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления товарищества собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления товарищества собственников и его заместителем (заместителями);

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

установление размера арендной платы при сдаче в аренду общего имущества товарищества собственников.

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

подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию членов товарищества собственников;

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников. Правление товарищества собственников имеет право согласовывать заключение сделок Председателем правления товарищества собственников без согласия общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников сумма каждой из которых не превышает 50 базовых величин. Это ограничение не распространяется на сделки по заключению договоров на обеспечение товарищества собственником коммунальными услугами и договоров по сдаче в аренду общего имущества товарищества собственников;

принятие решения о предоставлении одному из членов правления товарищества собственников полномочий на прекращение трудового договора, заключенного с председателем правления товарищества собственников, 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;

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

4.7. Председатель правления товарищества собственников:

4.7.1. Деятельностью правления товарищества собственников руководит председатель правления товарищества собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет.

4.7.2. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или лиц, не являющихся членами товарищества собственников.

По истечении указанного срока действующий председатель правления может быть избран на новый срок в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Уставом.

4.7.3. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа граждан, имеющих:

- высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;
- среднее специальное образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

4.7.4. После избрания председателя правления товарищества собственников общим собранием товарищества собственников его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

4.7.5. После избрания председателя правления товарищества собственников, но не позднее пяти рабочих дней со дня принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о согласовании его кандидатуры уполномоченный общим собранием (собранием уполномоченных) член товарищества собственников либо член правления товарищества собственников заключают с ним срочный трудовой договор (за исключением контракта) на период избрания.

4.7.6. При досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников либо членом правления организации собственников (в случае принятия решения о предоставлении одному из членов правления товарищества собственников полномочий на прекращение трудового договора, заключенного с председателем правления

товарищества собственников, 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).

В случае, если полномочия председателя правления прекращены по любому из оснований, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Уставом (в т.ч. при назначении уполномоченного лица), до избрания нового председателя правления его полномочия осуществляет заместитель председателя правления, назначенный в соответствии со ст. 169 Жилищного кодекса Республики Беларусь и п. 4.6.10 настоящего Устава.

4.7.7. При досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников в предусмотренных законодательством случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.7.8. 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.

4.7.9. Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления товарищества собственников при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией товарищества собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников **или аудита финансово-хозяйственной деятельности.**

4.7.10. 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 реальный ущерб, причиненный ему в результате его виновных действий (бездействия).**

4.7.11. Документы (дела) товарищества собственников хранятся в помещении товарищества собственников, а при отсутствии такого помещения - у председателя правления товарищества собственников.

4.7.12. Председатель правления товарищества собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления товарищества собственников не переизбрана на общем собрании членов товарищества 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 товарищества собственников, либо уполномоченному лицу (в случае его назначения), либо правлению товарищества собственников техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы товарищества собственников, а также печать (при ее наличии).

4.7.13. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:
осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных законодательными актами, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

заключение договоров на сдачу в аренду общего имущества товарищества собственников, с размером арендной платы, установленной Правлением товарищества собственников.

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени товарищества собственников. Председатель правления товарищества собственников имеет право заключать сделки без согласия общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников сумма каждой из которых не превышает 25 базовых величин. Это ограничение не распространяется на сделки по заключению договоров на обеспечение товарищества собственником коммунальными услугами и договоров по сдаче в аренду общего имущества товарищества собственников;

размещение денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

утверждение должностных (рабочих) инструкций работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания товарищества собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

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

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

осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

4.7.14. Председатель правления товарищества собственников обязан:

осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;

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;

обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы на капитальный ремонт, на специальные счета, открытые (открываемые) местными исполнительными и распорядительными органами в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях для аккумулирования этих средств в целях последующего направления их на капитальный ремонт жилых домов;

информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание членов товарищества собственников о деятельности товарищества собственников. Дополнительно председатель правления имеет право предоставлять данную информацию посредством размещения на досках объявлений в подъездах, в группах приложений и (или)

мессенджеров, созданных для информирования членов товарищества, а также иными способами, не запрещенными законодательством;

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 товариществ собственников;

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;

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

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

4.8. Заместитель председателя правления.

назначается по предложению председателя правления организации собственников из числа членов правления организации собственников,

освобождается от занимаемой должности решением правления по предложению председателя правления

4.9. Ревизионная комиссия товарищества собственников

4.9.1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества собственников. Организация собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности в случае отсутствия выбранной ревизионной комиссии либо окончания действия ее полномочий.

4.9.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек сроком на три года.

4.9.3. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления и члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

4.9.4. Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

4.9.5. 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 ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

4.9.6. Ревизионная комиссия товарищества собственников подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.9.7. В случае прекращения членства в товариществе собственников, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии.

4.9.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников:

отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этой организации;

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

дает заключения общему собранию членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

4.9.9. Без заключения ревизионной комиссии товарищества собственников или аудиторского заключения общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления товарищества собственников, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность 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.

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

4.9.11. В случае, если за четырнадцать календарных дней до назначенной правлением даты 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 в качестве обязательных платежей. Принимая настоящую редакцию устава, общее собрание членов товарищества собственников тем самым соглашается, что:

после проведения каждого аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности указанные обязательные платежи подлежат распределению между членами товарищества собственников пропорционально доле в праве собственности на общее имущество совместного домовладения;

надлежащим способом уведомления о необходимости внесения обязательных платежей является вбрасывание в почтовые ящики по месту нахождения товарищества собственников извещений о размере платы;

после вбрасывания извещений о размере платы в почтовые ящики обязательные платежи подлежат внесению за истекший месяц не позднее 25 числа следующего за ним месяца. В случае несвоевременного внесения обязательных платежей члены товарищества собственников уплачивают пеню в размере 0,3% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется со дня, следующего за последним днем срока внесения обязательного платежа, за весь период невнесения (просрочки), включая день уплаты невнесенной (просроченной) суммы.

7. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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.

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

8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями разрешаются сторонами:

путем переговоров с председателем правления товарищества собственников;

на заседании правления товарищества собственников, в том числе с приглашением членов ревизионной комиссии товарищества собственников;

на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.2. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по спору между товариществом собственников и его членами является обязательным для исполнения сторонами спора.

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

6.4. Рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии товарищества собственников относится к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

6.5. Иные обращения членов и работников товарищества собственников рассматриваются правлением в порядке, установленном настоящим уставом и действующим законодательством.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

общего собрания его членов;

суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

7.2. Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения товарищества собственников в случае не избрания председателя правления товарищества собственников и (или) неосуществления деятельности, установленной Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом, в течение трех месяцев подряд.

При принятии решения о ликвидации товарищества собственников в соответствии с настоящим подпунктом товарищество собственников ликвидируется в упрощенном порядке без назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора).

Ликвидация товарищества собственников и исключение его из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при принятии решения о ликвидации товарищества собственников в соответствии с настоящим подпунктом производятся в порядке, аналогичном порядку ликвидации юридических лиц по решению регистрирующего органа, установленному законодательством в области государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования, с учетом особенностей, Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом.

7.3. При ликвидации товарищества собственников создается ликвидационная комиссия (за исключением случая, предусмотренного подпунктом 7.2 настоящего пункта), состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации. С момента создания ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества собственников.

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

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

7.6. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации товарищества собственников в орган, осуществивший его регистрацию.

10. ПРАВА МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ

8.1. Контроль за деятельностью товарищества собственников осуществляется областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

8.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории: принимают меры по защите прав и законных интересов членов товарищества собственников;

согласовывают кандидатуру председателя правления товарищества собственников;

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 товарищества собственников;

принимают решения о необходимости аннулирования свидетельства о прохождении профессиональной аттестации в случаях, предусмотренных Жилищным Кодексом Республики Беларусь;

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

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

8.4. Местные исполнительные и распорядительные органы иницируют через правление товарищества собственников, а в случае отсутствия правления приступают к организации проведения общего собрания членов товарищества собственников в течение десяти календарных дней со дня получения информации о том, что:

председатель правления товарищества собственников не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке;

в совместном домовладении не обеспечивается надлежащая работа органов управления товарищества собственников;

истек срок действия полномочий органов управления товарищества собственников, а меры по их избранию не дают положительных результатов;

председателем правления товарищества собственников не выполняются требования о необходимости прохождения согласования;

местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании кандидатуры председателя правления товарищества собственников.

8.5. Общее собрание членов товарищества собственников, назначенное в соответствии с **подпунктом 8.4 настоящего пункта**, рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления товарищества собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления товарищества собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение **трудового договора с председателем правления** товарищества собственников, **сложившим полномочия**, и (или) заключение **срочного трудового договора (за исключением контракта)** с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления товарищества собственников.

8.6. Отсутствие на общем собрании кворума, предусмотренного пунктом 4 статьи 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь, не является препятствием для принятия решений по вопросам повестки дня при условии присутствия на нем не менее двух членов товарищества собственников (ст. 186 ЖК РБ).

8.7. Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены товарищества собственников, обладающие не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании. При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления товарищества собственников избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

8.8. В случае не избрания председателя правления товарищества **собственников** местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае изменения норм законодательства, регулирующего деятельность товариществ собственников, настоящий Устав действует в части, не противоречащей законодательству.