

*УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания
членов товарищества
собственников «Жилой комплекс
«Лебяжий»
от «30» сентября 2020 г.*

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «Лебяжий»
(ТС «ЖК «Лебяжий»)
(новая редакция)

СТАТУТ
ТАВАРЫСТВА ЎЛАСНІКАЎ
«ЖЫЛЫ КОМПЛЕКС «Лебядзіны»
(ТС «ЖК «Лебядзіны»)
(новая редакция)

г. Минск, 2020 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий устав является новой редакцией устава товарищества собственников «Жилой комплекс «Лебяжий», зарегистрированного Минским городским исполнительным комитетом от 01.06.2018 года, в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 192600071. Первоначально товарищество собственников «Жилой комплекс «Лебяжий» (далее – товарищество собственников) зарегистрировано Минским городским исполнительным комитетом 04.02.2016 года.
- 1.2. Предметом деятельности товарищества собственников является осуществление управления общим имуществом и осуществление иной деятельности, предусмотренной законодательством Республики Беларусь для товариществ собственников. Товарищество собственников организуется в целях сохранения, надлежащего содержания, владения и пользования общим имуществом жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: 220062, г. Минск, ул. Ратомская, 7.
- 1.3. Полное наименование на русском языке: товарищество собственников «Жилой комплекс «Лебяжий»; сокращенное: ТС «ЖК Лебяжий». Полное наименование на белорусском языке: таварыства ўласнікаў «Жылы комплекс «Лебядзіны»; сокращенное: ТС «ЖК Лебядзіны».
- 1.4. Место нахождения товарищества собственников: 220062, город Минск, улица Ратомская, дом 7, 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 вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством. Доходы, полученные товариществом собственников, не могут распределяться между её членами и используются на цели, определённые уставом.
- 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 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;

1.10.3. целевые взносы - 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;

1.11. По состоянию на момент утверждения настоящей редакции Устава, установлены следующие размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских и целевых взносов:

- вступительный взнос – размер вступительного взноса равен 1 (одному) доллару США по курсу Национального Банка Республики Беларусь на день оплаты за каждый квадратный метр общей площади жилого и (или) нежилого помещения, принадлежащего члену Товарищества собственников. Вступительный взнос вносится членом Товарищества собственников в полном размере в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Ответственность за несвоевременную оплату – пеня в размере 0,3 % (ноль целых три десятые процента) за каждый день просрочки.

При смене собственника новый собственник уплачивает вступительный взнос в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое и (или) нежилое помещение РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за исключением случаев обретения права собственности в результате вступления в наследство, а также в связи с продажей или дарением близким родственникам и свойственникам. Ответственность за несвоевременную оплату – пеня в размере 0,3 % (ноль целых три десятые процента) за каждый день просрочки.

- членский взнос – определяется в размере разницы между фактическими расходами (расходы, связанные с содержанием, обслуживанием и эксплуатацией, ремонтом многоквартирных домов; деятельностью товарищества собственников и иные расходы), и доходами товарищества собственников (доходы, собранные за жилищно-коммунальные услуги по установленным тарифам, пени, аренды, процентов банка за пользование денежными средствами и других источников), образующимися в результате деятельности товарищества собственников и содержания многоквартирных домов. Членский взнос включается в счёт-извещение каждому собственнику пропорционально его доле (общей площади всех жилых и нежилых помещений) в праве общей собственности; срок уплаты – ежемесячно в сроки оплаты жилищно-коммунальных услуг. Ответственность за несвоевременную оплату –

пеня в размере 0,3 % (ноль целых три десятые процента) за каждый день просрочки.

- целевые взносы - денежные средства, вносимые членом товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членом товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им; Размер, состав, порядок и сроки внесения определяются на каждом общем собрании (собрании уполномоченных) при принятии конкретного решения. Ответственность за несвоевременную оплату – пеня в размере 0,3 % (ноль целых три десятые процента) за каждый день просрочки.

1.12. Товарищество собственников имеет право:

- 1.12.1. выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;
- 1.12.2. пользоваться кредитами банков;
- 1.12.3. получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
- 1.12.4. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- 1.12.5. распоряжаться имуществом товарищества собственников;
- 1.12.6. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- 1.12.7. заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
- 1.12.8. требовать в порядке, установленном законодательством, от членом товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
- 1.12.9. осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;
- 1.12.10. по решению общего собрания их членом (собрания уполномоченных) - размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома и иные цели, определённые общим собранием (собранием уполномоченных);
- 1.12.11. совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

1.13. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

- 1.13.1. организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
- 1.13.2. сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

- 1.13.3. 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;
- 1.13.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- 1.13.5. соблюдение требований Жилищного кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства и настоящего устава товарищества собственников.

2. ДОЛЯ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

- 2.1. Доля члена товарищества собственников в праве собственности на общее имущество товарищества собственников пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных участках либо придомовой территории, всех членов товарищества собственников.
- 2.2. Доля члена товарищества собственников 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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 с письменного согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.
- 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 участников совместного домовладения относятся решения:

- 4.1.1. внесение изменений и (или) дополнений в устав организации собственников;
- 4.1.2. избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
- 4.1.3. избрание членов правления и председателя правления организации собственников, досрочное прекращение их полномочий;
- 4.1.4. утверждение ежегодного отчета о работе правления организации собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;
- 4.1.5. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;
- 4.1.6. 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;
- 4.1.7. установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.
- 4.1.8. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;
- 4.1.9. принятие решений об использовании отчислений на капитальный ремонт, в том числе для проведения текущего ремонта объектов совместного домовладения;

4.2. При управлении общим имуществом к компетенции собрания уполномоченных участников совместного домовладения относятся решения:

- 4.2.1. определение основных направлений деятельности организации собственников;
- 4.2.2. определение количественного состава правления организации собственников;
- 4.2.3. избрание членов ревизионной комиссии организации собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии организации собственников;
- 4.2.4. предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации собственников;
- 4.2.5. 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;
- 4.2.6. 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;
- 4.2.7. принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- 4.2.8. принятие решений о создании резервного фонда и порядка его расходования.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

- 5.1. Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.
- 5.2. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании о создании товарищества собственников либо голосовавшие против, с даты государственной регистрации товарищества собственников либо с даты государственной регистрации права собственности на жилое помещение либо офис.
- 5.3. 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.

5.4. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

- 5.4.1. прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;
 - 5.4.2. смерть гражданина - члена товарищества собственников;
 - 5.4.3. ликвидация юридического лица - члена товарищества собственников;
 - 5.4.4. иные основания, предусмотренные законодательными актами.
- 5.5. 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.

5.6. Члены товарищества собственников имеют право:

- 5.6.1. участвовать в деятельности организации собственников, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;
- 5.6.2. передавать право участия в общем собрании членов организации собственников представителю в соответствии с Жилищным Кодексом и иными законодательными актами;
- 5.6.3. 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;
- 5.6.4. определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;
- 5.6.5. вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников предложения, заявления, жалобы;
- 5.6.6. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

5.7. Члены товарищества собственников обязаны:

- 5.7.1. 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;
- 5.7.2. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, настоящим Уставом, решениями общего собрания, собрания уполномоченных, плату за жилищно-коммунальные услуги;
- 5.7.3. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу собственников;
- 5.7.4. оказывать содействие товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;
- 5.7.5. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества собственников;

- 5.7.6. 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;
- 5.7.7. 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;
Не позднее 15 календарных дней с момента регистрации договора аренды (субаренды), найма (поднайма) предоставить оригинал такого договора в товарищество собственников с обязательным предоставлением контактных телефонов нанимателей и (или) арендаторов.
- 5.7.8. произвести уплату вступительного взноса на расчетный счет товарищества собственников не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации права собственности на жилое/нежилое помещение;
- 5.7.9. 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;
- 5.7.10. использовать жилые/нежилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их целевым назначением;
- 5.7.11. 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;
- 5.7.12. обеспечивать доступ в занимаемые или находящиеся во владении и пользовании жилые/нежилые помещения работников 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;
- 5.7.13. 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;
- 5.7.14. возмещать ущерб, причиненный гражданами вспомогательным помещениям жилого дома, помещениям других граждан и организаций

независимо от форм собственности при осуществлении права владения и пользования жилыми помещениями;

5.7.15. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.

5.8. Собственникам, нанимателям жилых/нежилых помещений запрещается:

5.8.1. 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;

5.8.2. 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;

5.8.3. переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

5.8.4. отключение и переоборудование систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электрооборудования в квартирах без согласования с товариществом собственников;

5.8.5. отключение систем отопления без согласования с товариществом собственников;

5.8.6. загромождение общих коридоров (тамбуров), лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

5.8.7. содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

5.8.8. самовольная установка на крышах и фасадах жилых домов индивидуальных антенн, кондиционеров и других конструкций, а также размещение рекламы;

5.8.9. 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;

5.8.10. самовольные переустройство и (или) перепланировка занимаемых помещений;

5.8.11. сушка белья во вспомогательных помещениях жилого дома;

5.9. 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.

5.10. 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.

- 5.11. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников. Порядок ведения реестра членов товарищества собственников определяется правлением.
- 5.12. 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 Республики Беларусь.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБРАНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ) ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

- 8.1. Высшим органом управления товарищества собственников является собрание его членов. При избрании в товариществе собственников уполномоченных, высшим органом управления товарищества собственников является – собрание уполномоченных.
- 8.2. Уполномоченные члены организации собственников (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.

- 8.3. Представительство уполномоченных определяется на каждом общем собрании по избранию уполномоченных. Если норма представительства не определена, то общая площадь всех жилых и встроенных помещений распределяется между избранными уполномоченными в равных долях.
- 8.4. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в три года. В случае неизбрания 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, систематического (два и более раза подряд) пропуска собрания уполномоченных, смерти. В случае систематического пропуска собраний уполномоченных без уважительной причины такой уполномоченный исключается из состава уполномоченных по решению собрания уполномоченных. При выходе из состава уполномоченных по любой из вышеперечисленных причин доля представительства такого уполномоченного распределяется в равных пропорциях между остальными уполномоченными.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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 или электронное голосование – 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.
- 8.7. 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 жилом доме этой организации, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами организации собственников.
- 8.8. Письменные уведомления о проведении общего собрания членов организации собственников должны быть направлены письмом, либо непосредственно в почтовый ящик собственника, либо вручены под роспись, либо направлены посредством электронного сообщения, либо посредством любого мессенджера, либо смс сообщением, либо на электронную почту, либо при использовании специальной программы или сайта каждому члену товарищества собственников не позднее десяти дней до даты его проведения. Номер телефона и (или) адрес электронной почты и (или) имя пользователя в

глобальной сети интернет (при использовании специальных программ или сайтов) должны быть указаны в анкете подписанной собственником и (или) договоре с собственником или идентифицированы при регистрации в специальной программе или на сайте, как контакт (имя пользователя), по которому с ним можно держать связь. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания членов организации собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания членов организации собственников. Сообщение о проведении общего собрания должно быть размещено на досках объявлений в каждом подъезде.

- 8.9. Письменные уведомления о проведении собрания уполномоченных направляется каждому уполномоченному посредством электронного сообщения, либо посредством любого мессенджера, либо смс сообщением, либо на электронную почту, либо посредством специальной компьютерной программы, либо сайта. В письменном уведомлении указываются дата, место и время его проведения.
- 8.10. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления 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, собрания уполномоченных 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 пункта 6 ст.166 Жилищного кодекса Республики Беларусь. 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.7 ст. 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь.
- 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 каждому собственнику любым из способов, указанных в п.8.8 настоящего устава.

Дополнительно уведомление о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) должно размещаться на досках объявлений, на сайте и в других доступных для всех членов товарищества собственников местах.

- 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. Если член организации 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 организации собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 статьи 166 Жилищного кодекса Республики Беларусь, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.
- 8.17. В случае отсутствия кворума, правление товарищества собственников (председатель правления), 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.
- 8.18. 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.
- 8.19. Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.
- 8.20. При необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса, в том числе в электронном виде. При этом каждому члену товарищества собственников направляется в соответствии с п.8.8 настоящего устава уведомление о проведении опроса с бюллетенем или электронной формой для голосования единого образца, установленного правлением или

собранием уполномоченных товарищества собственников с указанием способа проведения (электронный или письменный), места где этот бюллетень можно получить или адрес в глобальной сети интернет или ссылку на программу. В случае проведения общего собрания в электронном виде, порядок проведения, выбор платформы или иного средства и способа электронного голосования, способа рассылки электронных бюллетеней и способов их сбора для подведения итогов голосования, а также всех иных вопросов, касающихся электронного голосования, определяются на собрании уполномоченных перед каждым проведением электронного голосования.

8.21. Бюллетень должен содержать:

- 8.21.1. повестку дня общего собрания членов товарищества собственников;
 - 8.21.2. формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;
 - 8.21.3. варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;
 - 8.21.4. разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;
 - 8.21.5. указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников.
- 8.22. Член организации 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 иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов организации собственников, включая голосование в электронном виде. Члены правления организации 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 организации собственников.
- 8.23. 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.
- 8.24. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.
- 8.25. Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников – постоянно.
- 8.26. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников доводятся до сведения членов товарищества собственников путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации собственников не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов организации собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

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. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) или в случае не избрания правления функции правления возлагаются на собрание уполномоченных или председателя
- 9.2. Правление организации собственников является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников.
- 9.3. Членами правления организации собственников не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.
- 9.4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов организации собственников по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации собственников либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.
- 9.5. В случае отказа члена правления товарищества собственников от полномочий либо его смерти может быть избран новый член правления организации собственников на оставшийся срок действия полномочий правления.
- 9.6. К компетенции правления товарищества собственников относятся:**
- 9.6.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 9.6.2. учет членов товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества собственников;
- 9.6.3. 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);
- 9.6.4. рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 9.6.5. созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;
- 9.6.6. подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 9.6.7. организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

- 9.6.8. другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.
- 9.7. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:**
- 9.7.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом Республики Беларусь, настоящим уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь и законодательством о труде;
- 9.7.2. организация и проведение заседаний правления и собраний уполномоченных товарищества собственников;
- 9.7.3. организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;
- 9.7.4. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;
- 9.7.5. утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания этого товарищества после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 9.7.6. принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;
- 9.7.7. 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;
- 9.7.8. 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;
- 9.7.9. осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;
- 9.7.10. осуществление иных полномочий, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь.
- 9.8. 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.
- 9.9. Председателем правления может быть гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и освоивший содержание образовательной программы обучающих курсов (лекториев, тематических семинаров, практикумов, тренингов и иных видов обучающих курсов) по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом
- 9.10. Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

9.11. Председатель правления обязан:

- 9.11.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;
- 9.11.2. 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;
- 9.11.3. 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;
- 9.11.4. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;
- 9.11.5. повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.
- 9.11.6. обеспечивать:

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

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

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

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

начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ 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 из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.
- 10.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек.
 - 10.3. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, уполномоченные 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 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 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 товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии.
 - 10.8. Ревизионная комиссия 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 товарищества собственников или аудитора общее собрание 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 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 его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;
 - 11.1.2. экономического 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.

Председатель правления _____