

УТВЕРЖДЕН  
Общим собранием членов товарищества  
собственников «Олимпийский дом».  
Протокол собрания от 12.05.2016г. №2

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
«Олимпийский дом»

СТАТУТ  
ТАВАРЫІСТВА ЎЛАСНІКАЎ  
«Алімпійскі дом»

МИНСК 2016



# УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

## 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

1.1. Товарищество собственников многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной гараж-стоянкой по ул. Филимонова, 55 в г. Минске - «Олимпийский» (далее - «Товарищество» или «Товарищество собственников») создается и действует в соответствии с Законом Республики Беларусь от 08.01.1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» (далее — Закон), Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее Жилищный кодекс), иными актами законодательства Республики Беларусь, а также Уставом Товарищества собственников.

Учредителями товарищества собственников являются физические и юридические лица, участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, в том числе проводимом в форме письменного опроса, и голосовавшие за создание товарищества собственников.

Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников «Олимпийский дом».

Сокращенное наименование на русском языке:

ТС «Олимпийский дом».

Полное наименование на белорусском языке:

Таварыства ўласнікаў «Алімпійскі дом».

Сокращенное наименование на белорусском языке:

ТУ «Алімпійскі дом».

1.2. Местонахождение товарищества собственников: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Филимонова, дом 55.

1.3. Товариществом собственников является организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях обеспечения сохранности и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных действующим в Республике Беларусь законодательством, Жилищным кодексом Республики Беларусь и настоящим Уставом товарищества собственников.

1.4. Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента 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.

1.5. Товарищество собственников действует на основе самоуправления. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество собственников имеет право:

1.6.1. выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;

1.6.2. заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на предоставление коммунальных и других необходимых услуг, оказание услуг по обслуживанию и эксплуатации жилых и нежилых зданий и помещений;

1.6.3. заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

1.6.4. заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы; 1.6.5. оказывать услуги

собственникам;

1.6.6.пользоваться кредитами банков;

1.6.7.требовать от собственников уплаты платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных Товариществу собственников убытков в результате невыполнения ими обязательств по уплате платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

1.6.8.получать в установленном порядке в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

1.6.9. осуществлять строительство, приобретение дополнительных объектов общего имущества;

1.6.10.производить в установленном порядке перепланировку и реконструкцию объектов недвижимого имущества совместного домовладения, а также пристраивать или приобретать в собственность новые части недвижимого имущества;

1.6.11. распоряжаться имуществом товарищества собственников;

1.6.12. вправе по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников расходовать отчисления на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирных жилых домов, а также ремонт (замену) их инженерных систем и конструктивных элементов;

1.6.13. представлять интересы членов Товарищества собственников в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и (или) настоящим уставом; 1.6.14. совершать иные действия, осуществлять хозяйственную деятельность, отвечающие целям создания Товарищества собственников и не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

1.7. Товарищество собственников обязано:

1.7.1. обеспечить организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

1.7.2. обеспечить сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

1.7.3. обеспечить 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;

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

1.7.5.выполнять договорные обязательства;

1.7.6.обеспечивать надлежащее техническое состояние и санитарное содержание общего имущества совместного домовладения;

1.7.7.обеспечить соблюдение требований Жилищного Кодекса Республики Беларусь, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

1.8. Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, члены товарищества собственников не отвечают по обязательствам товарищества собственников.

1.9. Споры между товариществом собственников и членами товарищества

собственников, другими гражданами, юридическими лицами разрешаются в соответствии с законодательством Республики Беларусь, путем переговоров, переписки, а в случае не достижения согласия - в судебном порядке.

## 2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Учредители товарищества собственников одновременно являются членами этого товарищества, пользуются правами и несут обязанности, установленные для членов товарищества собственников законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.

2.2. Члены товарищества собственников - физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения.

2.3. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие «против», - со дня государственной регистрации товарищества собственников.

2.4. При приобретении в собственность жилых и (или) нежилых помещений, иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества собственников с момента возникновения у него права собственности на эти объекты.

2.5. Каждый член товарищества собственников обязан заключить договор управления общим имуществом.

2.6. При отказе заключить договор управления общим имуществом в течение месяца с момента возникновения права собственности члена товарищества собственников, товарищество собственников подает заявление в суд с требованием о понуждении к заключению такого договора.

2.7. Члены товарищества собственников имеют право:

2.7.1. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом настоящим уставом;

2.7.2. избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы товарищества собственников;

2.7.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества собственников, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

2.7.4. получать информацию о деятельности товарищества собственников и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в соответствии с нормами законодательства Республики Беларусь и настоящего устава;

2.7.5. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом собственников;

2.7.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.

2.8. 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.

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

2.10. Члены товарищества собственников обязаны:

2.10.1. соблюдать условия и требования настоящего устава, выполнять решения общего собрания членов товарищества собственников (далее - общее

собрание), его правления и председателя правления;

2.10.2. не позднее 10 календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставить в товарищество собственников документы, подтверждающие право собственности на жилое и (или) нежилое помещение;

2.10.3. не позднее 10 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 приобретенном помещении;

2.10.4. в случае сдачи недвижимого имущества в аренду (наем) не позднее 5 календарных дней с момента сдачи объекта недвижимости сообщить в товарищество собственников о данном факте, а также предоставить контактную информацию, в том числе абонентский номер оператора мобильной связи фактически проживающих арендаторов.

2.10.5. произвести уплату вступительного взноса на расчетный счет товарищества собственников не позднее тридцати календарных дней с момента регистрации права собственности на каждое жилое и (или) нежилое помещение в соответствии с п.3.2. настоящего Устава;

2.10.6. своевременно вносить платежи в размерах, установленных законодательством Республики Беларусь, решениями общего собрания или правления;

2.10.7. ежемесячно производить отчисления на капитальный ремонт в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

2.10.8. 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

2.10.9. обеспечивать доступ в занимаемые или находящиеся во владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам товарищества собственников и (или) иных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

2.10.10. возмещать ущерб, причиненный помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилыми помещениями;

2.10.11. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к товариществу собственников;

2.10.12. оказывать содействие товариществу собственников в осуществлении им своей деятельности;

2.10.13. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам товарищества собственников;

2.10.14. не использовать принадлежащее им на праве собственности или находящиеся во владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения для организации мини-гостиниц, хостелов, притонов и т.д.;

2.10.15. не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества (объем и состав сведений, составляющих конфиденциальную

информацию, определяет положение о коммерческой тайне товарищества собственников);

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

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

2.12. Членство в товариществе собственников не ограничивает права собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

2.13. 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.

2.14. В случае регистрации унитарного предприятия в принадлежащих собственнику на праве собственности жилых и (или) нежилых помещениях, уведомить о данном факте товарищество собственников в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты осуществления регистрации органами исполнительной власти.

2.15. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

2.15.1. прекращение права собственности члена товарищества собственников на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество совместного домовладения;

2.15.2. смерть гражданина - члена товарищества собственников;

2.15.3. ликвидация юридического лица - члена товарищества собственников;

2.15.4. отчуждение собственником имущества;

2.15.5. иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом.

2.16. Товарищество предоставляет своим членам информацию о деятельности товарищества, а также предоставляет возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией по письменному запросу члена товарищества, адресованному председателю правления. Запрос должен содержать указание на конкретные документы, интересующие члена товарищества. Запросы, не содержащие такого указания, не рассматриваются.

2.17. Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией предоставляется членам товарищества в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней от даты получения запроса. Получив запрос о предоставлении возможности ознакомления с документацией, председатель правления не позднее 5 (Пяти) рабочих дней направляет члену товарищества сообщение с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления либо направляет копии запрашиваемых документов заказным письмом. Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и оригиналами документов предоставляется исключительно по месту нахождения товарищества.

2.18. Члены товарищества вправе запросить у товарищества ознакомление с оригиналами и предоставление копий и (или) выписок следующих документов:

- протоколов общего собрания;
- Устава товарищества собственников;

- изменений и дополнений, вносимых в устав товарищества, зарегистрированных в порядке, установленном законодательством;
- свидетельства о государственной регистрации товарищества;
- документов, подтверждающих право собственности либо иные вещные права на имущество, находящееся на балансе (учтенное в книге учета доходов и расходов) товарищества;
- документов, удостоверяющих право пользования земельным участком и иным недвижимым имуществом;
- протоколов заседаний иных органов управления и контроля товарищества;
- локальных нормативных правовых актов товарищества, регламентирующих его деятельность;
- специальных разрешений (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности и иных разрешений, подтверждающих права на выполнение работ, оказание услуг;
- платежных или иных документов, подтверждающих внесение вступительного взноса члена товарищества;
- годовых отчетов и других документов бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности (книги учета доходов и расходов);
- статистических и иных отчетов;
- заключений ревизионной комиссии товарищества, аудиторских заключений, а также актов (справок) контролирующих органов;
- иных документов, регламентирующих деятельность товарищества собственников с согласия (председателя) правления товарищества собственников.

Указанные копии и (или) выписки предоставляются в одном экземпляре. Информация направляется члену товарищества почтовым отправлением с уведомлением о вручении по месту регистрации члена товарищества, если членом товарищества в запросе не указан иной адрес.

2.19. Сведения о каждом члене товарищества собственников отражаются в реестре членов товарищества собственников. Порядок ведения реестра членов товарищества собственников определяется правлением.

2.20. Правление (председатель правления) товарищества собственников в течение месяца со дня предоставления документов о возникновении прав собственности у нового собственника и подписания им договора управления общим имуществом, вносит соответствующие изменения в реестр членов товарищества собственников.

### 3. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Имущество товарищества собственников формируется за счет вступительных и иных взносов, платежей членов товарищества собственников, доходов от его хозяйственной деятельности, субсидий, прочих поступлений.

3.2. Для обеспечения деятельности товарищества собственников его члены уплачивают вступительный взнос. Размер вступительного взноса составляет 0,1 (Одна десятая) базовой величины, установленной законодательством Республики Беларусь на день оплаты, за каждый квадратный метр площади жилого и (или) нежилого помещения, указанной в каждом свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации права собственности.

3.3. Для пополнения основных и оборотных средств товарищества собственников общее собрание собственников может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются общим собранием.

3.4. Для покрытия убытков товарищества собственников связанных с содержанием, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общих элементов совместного



домовладения все собственники в совместном домовладении вносят дополнительные платежи в сроки, установленные общим собранием или настоящим Уставом.

Размеры этих платежей для покрытия ежемесячных убытков определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения, исходя из общей стоимости затрат исчисленных по тарифам установленным законодательством на техническое обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, содержание придомовых территорий, с учетом доходов товарищества собственников, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг и покрываются членами товарищества ежемесячно в сроки, определенные законодательством для внесения оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

3.5. Для покрытия убытков товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок уплаты дополнительного взноса определяется общим собранием (собранием уполномоченных). Убытки товарищества собственников могут возмещаться за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их отсутствии - за счет реализации имущества товарищества собственников.

3.6. Доходы, полученные товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества собственников.

3.7. Годовая (полугодовая) смета доходов и расходов товарищества собственников разрабатывается председателем правления товарищества собственников, а в случае его временного отсутствия - его заместителем или главным инженером, выносится на рассмотрение правления и утверждается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

В течение года (полугода) по представлению председателя правления с согласия общего собрания собственников могут вноситься изменения в смету доходов и расходов, штатное расписание товарищества собственников.

3.8. В случае если общее собрание (собрание уполномоченных) по вопросу об утверждении сметы доходов и расходов товарищества собственников не состоялось, либо не приняло решение об утверждении сметы доходов и расходов, правление товарищества собственников (председатель правления) распоряжаются денежными средствами в пределах, установленных сметой доходов и расходов предыдущего периода и применением коэффициента - 1,2 (Одна целая и две десятых), но не более величины изменения индекса потребительских цен публикуемого Национальным статистическим комитетом за предыдущий год.

3.9. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) средства отчислений на капитальный ремонт могут использоваться для проведения текущего ремонта объектов совместного домовладения.

3.10. Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, канализации производятся собственниками жилых помещений - участниками товарищества собственников по тарифам, установленным для физических лиц, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда, а при наличии нежилого фонда - по тарифам для соответствующей группы потребителей (юридические лица).

3.11. Каждый член товарищества собственников обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке.

3.12. Товарищество собственников в целях аккумуляции финансовых средств для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием.

3.13. За несвоевременную оплату взносов (вступительного, дополнительных, целевых, членских) членом товарищества собственников уплачивается пеня в размере 0,3% от суммы неуплаченного взноса за каждый день просрочки.

3.14. Неиспользование членом товарищества собственников принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества.

3.15. В случае пользования членами товарищества собственников дополнительными жилищно-коммунальными услугами решением правления товарищества собственников устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой член товарищества собственников вправе отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

3.16. Для членов товарищества собственников сохраняются установленные законодательством Республики Беларусь государственные социальные гарантии.

3.17. Член товарищества собственников пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других членов товарищества.

3.18. Часть общего имущества с письменного согласия двух третей от общего количества членов товарищества собственников может быть отчуждена либо передана во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников и (или) иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников.

3.19. Изменение размера общего имущества возможно в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки с письменного согласия простого большинства от общего количества членов товарищества собственников.

3.20. В случае, если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на ее проведение требуется письменное согласие всех членов товарищества собственников.

3.21. Решение по п.3.18, 3.20 может быть принято на общем собрании или путем проведения письменного опроса членов товарищества собственников.

#### 4. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

4.1. Органами управления товарищества собственников являются:

- общее собрание членов товарищества собственников (собрание уполномоченных);
- правление товарищества собственников;
- председатель правления товарищества собственников.

4.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание.

4.3. Общее собрание в праве избрать уполномоченных и делегировать им свои полномочия. Общее собрание вправе лишить уполномоченного предоставленных ему ранее полномочий.

4.4. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников, из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному не менее чем от каждых двадцати членов товарищества, но не более чем от 10 (Десяти) процентов общего

числа членов товарищества.

4.5. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом товарищества собственников.

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

В случае единогласного решения всех собственников совместного домовладения каждый член Товарищества собственников на общем собрании может иметь один голос.

Уполномоченный на собрании уполномоченных имеет количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

4.7. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных статьей 4.20 настоящего устава.

4.8. Общее собрание избирает председателя собрания, который ведет собрание и секретаря собрания, который обеспечивает оформление его протокола. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. К протоколу в обязательном порядке должны быть приложены реестры регистрации участников общего собрания, подтверждающие наличие кворума. При отсутствии указанных реестров протокол считается недействительным, а собрание - несостоявшимся.

4.9. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

4.10. К исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников относятся:

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

4.10.2. определение основных направлений деятельности этого товарищества;

4.10.3. избрание членов правления товарищества собственников, а также досрочное прекращение их полномочий;

4.10.4. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, а также досрочное прекращение их полномочий;

4.10.5. утверждение ежегодной (полугодовой) сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

4.10.6. утверждение штатного расписания товарищества собственников;

4.10.7. утверждение отчета о выполнении годовой (полугодовой) сметы доходов и расходов товарищества собственников, актов и отчетов ревизионной комиссии;

4.10.8. утверждение годового (полугодового) плана деятельности товарищества собственников и отчета о его выполнении;

4.10.9. установление размера взносов и других платежей членов товарищества собственников, определение порядка покрытия убытков;

4.10.10. образование специальных фондов товарищества собственников;

4.10.11. приобретение, отчуждение, сдача в аренду общего имущества совместного домовладения, предоставление поручительства от имени товарищества собственников, предоставление, получение займов товариществом собственников;

4.10.12. 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;

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

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

4.11. К исключительной компетенции общего собрания относится вопрос о выборе способа управления имуществом совместного домовладения. Порядок его проведения определяется в соответствии с действующими актами законодательства Республики Беларусь.

4.12. Общее собрание вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе отнесенные к компетенции правления и председателя правления товарищества собственников.

4.13. Решения общего собрания (собрания уполномоченных), за исключением вопросов, по которым требуется единогласие или квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей голосов присутствующих на собрании), принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов товарищества собственников или их представителей.

Квалифицированным большинством голосов принимаются решения по вопросам, указанным в пунктах 4.10.1, 4.10.11, 4.10.12 настоящего устава.

Единогласно принимаются решения по вопросам, указанным в пунктах 4.10.13, 4.10.14 настоящего устава.

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

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

4.16. Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников,

обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

4.17. 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 пунктом 4.15. 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 пунктом 4.19 настоящего устава.

4.18. 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.

4.19. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) товарищества собственников каждому члену этого товарищества (уполномоченному) не позднее десяти дней до даты его проведения.

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

4.20. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не ранее 48 часов и 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.

4.21. 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. Оригинал или заверенная председателем собрания копия доверенности должен быть приложен к протоколу собрания

4.22. Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

4.23. При необходимости (по решению правления) решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

4.24. Бюллетень должен содержать:

- повестку дня общего собрания членов товарищества собственников;
- однозначную и понятную 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 заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников для подведения результатов заочного голосования.

4.25. Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением товарищества собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

4.26. 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. В случае отсутствия кворума при голосовании, проводимом путем письменного опроса, повторное голосование с той же повесткой дня считается правомочным, если в нем приняли участие не менее одной трети членов товарищества собственников.

4.27. На голосование, проводимое путем письменного опроса, не распространяются требования статьи 4.20 настоящего устава в части указанных в ней сроков.

4.28. Исполнительным органом товарищества собственников является правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников.

4.29. Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до пяти лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

4.30. Персональный состав правления товарищества собственников избирается из собственников товарищества или лиц, постоянно проживающих в одном из домов товарищества, имеющих соответствующие полномочия от собственника, оформленные доверенностью.

4.31. Членами правления не могут быть избраны лица входящие в состав ревизионной комиссии или являющиеся уполномоченными в период своей деятельности, а также в течение двух лет с момента прекращения своих полномочий в указанных органах управления и контроля товарищества собственников.

4.32. Количественный состав членов правления определяется общим собранием членов товарищества собственников, должен быть нечетным и не может быть менее 5 (Пяти) человек.

4.33. Правление созывается председателем правления товарищества собственников, а в случае его отсутствия - членом правления, временно заменяющим председателя, либо по инициативе не менее одной трети членов правления, не реже одного раза в месяц и признается правомочным при участии в нем не менее двух третей членов правления. Каждый член правления товарищества собственников при голосовании на заседании правления имеет один голос.

4.34. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

4.34.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных)

- членов товарищества собственников;
- 4.34.2. учет членов товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества собственников;
- 4.34.3. избрание председателя правления из числа членов товарищества собственников или прием на работу по трудовому договору (контракту), а также его переизбрание, решение вопроса о досрочном прекращении его полномочий, расторжение трудового договора (контракта) с председателем правления;
- 4.34.4. 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);
- 4.34.5. рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 4.34.6. созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;
- 4.34.7. подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников;
- 4.34.8. организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- 4.34.9. принятие решения о сборе дополнительных взносов;
- 4.34.10. принятие решений о проведении аудита и (или) ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- 4.34.11. согласования заключения договоров подряда, проверка и согласования положений по оплате труда, должностных инструкций персонала товарищества собственников;
- 4.34.12. принятие мер по поощрению и наложению взысканий, как на председателя правления, его заместителей, так и других работников товарищества собственников;
- 4.34.13. другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, вытекающих из настоящего устава, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.
- 4.35. Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании правления товарищества членов правления и оформляются протоколом заседания правления, который подписывается всеми членами правления в обязательном порядке, в том числе голосовавшими «против».
- 4.36. В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена правления товарищества собственников общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.
- 4.37. Председатель правления товарищества собственников избирается правлением из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет.

Председатель правления может быть избран также общим собранием членов товарищества собственников.

Председатель правления принятый на работу по контракту не из числа правления, на заседаниях правления имеет один голос наравне с другими членами правления.

Председателем правления товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, предусмотренного частью второй настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

4.38. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

4.38.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных законодательством Республики Беларусь, уставом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с законодательством о труде;

4.38.2. организация ведения делопроизводства товарищества, в том числе осуществление учета его членов;

4.38.3. организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

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

4.38.5. заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;

4.38.6. осуществление контроля за своевременным внесением собственниками установленных платежей и перечислением денежных средств по договорным обязательствам за предоставленные услуги, в случае несвоевременного внесения членами товарищества соответствующих взносов и платежей принимает меры к их взысканию в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;

4.38.7. обеспечение ведения бухгалтерского учета и отчетности;

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

4.38.9. осуществление контроля над содержанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества совместного домовладения и прилегающей территории, с соблюдением обязательств по договору на его обслуживание и ремонт;

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

4.38.11. прием на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

4.38.12. 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;

4.38.13. 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;

4.38.14. осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы, а также по обязательствам по договорам с прочими поставщиками работ, услуг;

4.38.15. оформление протоколов административной ответственности на основании и в пределах компетенции определенной действующим законодательством Республики Беларусь;

4.38.16. осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и настоящим уставом;

4.38.17. несет персональную ответственность за результаты работы товарищества и соблюдение требований настоящего устава.

4.39. Председатель правления обязан:

4.39.1. осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

4.39.2. обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) новых членов товарищества собственников по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

4.39.3. 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;

4.39.4. обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

4.39.5. регулярно (не реже одного раза в год на годовом собрании) отчитываться перед общим собранием, а также предоставлять документы и информацию, касающуюся деятельности товарищества в соответствии с требованиями положения о коммерческой тайне товарищества собственников;

4.39.6. повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

4.40. Председатель правления товарищества собственников, подотчетен общему собранию, правлению.

4.41. Правление имеет право досрочно прекратить полномочия председателя правления до истечения срока его полномочий путем проведения открытого голосования квалифицированным большинством голосов.

4.42. Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

4.43. Полномочия исполнительного органа товарищества собственников частично или в полном объеме по решению общего собрания собственников товарищества могут быть переданы по договору другой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

4.44. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

4.45. Ревизионная комиссия (Ревизор) товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

4.46. В состав ревизионной комиссии (Ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники, а также лица занимавшие данные должности в течение предшествующих 3 (Трех) лет.

4.47. Ревизионная комиссия (Ревизор) товарищества собственников избирается на три года.

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

4.49. Ревизионная комиссия (Ревизор):

4.49.1. контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этого товарищества;

4.49.2. проводит не реже одного раза в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

4.49.3. отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

4.50. Без заключения ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

Заключение ревизионной комиссии (Ревизора) за предыдущий календарный год должно быть представлено членам товарищества собственников для ознакомления не позднее тридцатого марта каждого года.

4.51. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению правления товарищества собственников или местного исполнительного и распорядительного органа.

4.52. В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества собственников общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (Ревизора).

4.53. 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.

## 5. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

5.1. Трудовые отношения в Товариществе собственников, включая вопросы найма и увольнения работников, режима их труда и отдыха, условия оплаты труда, гарантии и компенсации, регулируются законодательством о труде.

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

## 6. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами Республики Беларусь и положениями настоящего устава.

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

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

6.2.2. хозяйственного суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь;

6.2.3. собственника недвижимого имущества совместного домовладения в случае, если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику.

6.3. При ликвидации товарищества собственников создается ликвидационная комиссия, состав которой определяется органом, принявшим решение о ликвидации.

6.4. С момента создания ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества собственников.

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.

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

6.6. Ликвидационная комиссия сообщает о ликвидации этого товарищества в орган, осуществивший его регистрацию.

## 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

7.2. Споры и разногласия могут рассматриваться и разрешаться на заседании правления товарищества собственников с приглашением членов ревизионной комиссии (ревизора). Решение правления товарищества собственников по спорам между товариществом собственников и его членами, принятое на таком заседании, является обязательным для исполнения сторонами спора и оформляется протоколом заседания правления.

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

## 8. ПРАВА МЕСТНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО И РАСПОРЯДИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КОНТРОЛЯ ЗА

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

8.1. Местные исполнительные и распорядительные органы, а также иные государственные органы в порядке, предусмотренном законодательством, осуществляют контроль за деятельностью товарищества собственников, в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением товариществом собственников сохранности общего имущества.

8.1. Местные исполнительные и распорядительные органы:

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

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

8.2.3. 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;

8.2.4. 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; 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;

8.2.5. осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

8.3. Назначенное местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченное лицо может распоряжаться имуществом и денежными средствами товарищества собственников только с согласия правления товарищества собственников.