

УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания
товарищества собственников
“Олимпийский дом”
(протокол общего собрания № _____
от “_____” _____ 2020г.)

УСТАВ
товарищества собственников
“Олимпийский дом”
(новая редакция)

СТАТУТ
таварыства ўласнікаў
“Алімпійскі дом”
(новая рэдакцыя)

г.Минск,
2020

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников “Олимпийский дом” создано до ввода в эксплуатацию объекта строительства: “Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной гараж-стоянкой по ул.Филимонова” и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь, другими актами законодательства Республики Беларусь и настоящим Уставом.

1.2. Решение о создании товарищества собственников “Олимпийский дом” принято на общем собрании участников долевого строительства объекта “Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной гараж-стоянкой по ул. Филимонова” (протокол от 12 мая 2016г.).

1.3. Товарищество собственников “Олимпийский дом” (далее по тексту - товарищество собственников) зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 08.06.2016г. №192661199, имеет права юридического лица, текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

1.4. Полное наименование товарищества собственников на русском языке:

Товарищество собственников “Олимпийский дом”.

Сокращенное наименование товарищества собственников на русском языке: **ТС “Олимпийский дом”.**

Полное наименование товарищества собственников на белорусском языке: **Таварыства ўласнікаў “Алімпійскі дом”.**

Сокращенное наименование товарищества собственников на белорусском языке: **ТУ “Алімпійскі дом”.**

1.5. Местонахождение товарищества собственников: 220114, Республика Беларусь, г.Минск, ул.Филимонова, 55.

1.6. Товарищество собственников создано в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования общим имуществом, для обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома №55 по ул.Филимонова в г.Минске с инвентарным номером капитального строения №500/С-64162 (далее - жилого дома), а также в иных целях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

1.7. Предметом деятельности товарищества собственников является управление общим имуществом товарищества собственников.

1.8. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества собственников.

1.9. Товарищество собственников действует на основе самоуправления и создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

2.1. Товарищество собственников имеет право:

2.1.1. осуществлять деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

2.1.2. получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством;

2.1.3. осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

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

2.1.5. владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом товарищества собственников исходя из целей создания товарищества собственников;

2.1.6. осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

2.1.7. устанавливать в установленном порядке размеры взносов и размеры обязательных платежей;

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

2.1.9. получать кредиты банков;

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

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

2.1.12. производить в установленном законодательством порядке переустройство и (или) перепланировку и реконструкцию общего имущества совместного домовладения, а также пристраивать, надстраивать новые части;

2.1.13. представлять интересы членов товарищества собственников в правоотношениях, связанных с общим имуществом, а также в иных правоотношениях с третьими лицами в порядке, предусмотренном законодательством и (или) настоящим Уставом;

2.1.14. взыскивать задолженность по плате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке;

2.1.15. по решению общего собрания 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;

2.1.16. заключать договоры страхования многоквартирного жилого дома или его отдельных элементов;

2.1.17. проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности;

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

2.2. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

2.2.1. организацию обслуживания многоквартирного жилого дома №55 по ул.Филимонова в г.Минске (инвентарный номер капитального строения №500/С-64162) и придомовой территории;

2.2.2. надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома и придомовой территории, в том числе:

соблюдение характеристик надежности и безопасности жилого дома;

безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность общего имущества;

надлежащее техническое и санитарное состояние вспомогательных помещений, надлежащее техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем;

поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом и иными законодательными актами;

проведение текущего ремонта;

проведение технического обслуживания;

готовность инженерных систем, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества совместного домовладения, для предоставления коммунальных услуг;

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

2.2.4. соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между ее членами

расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества совместного домовладения;

2.2.5. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

2.2.6. заключение с участниками совместного домовладения, нанимателями, арендаторами жилых и нежилых помещений договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, вывозу, обезвреживанию и переработке твердых коммунальных отходов и пользованию лифтом, текущему и капитальному ремонту жилого дома по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

2.2.7. предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительной жилищно-коммунальной услуги;

2.2.8. содержание жилого дома в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе обеспечивать надлежащее содержание подъезда, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории;

2.2.9. проведение плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров многоквартирного жилого дома и жилых (нежилых) помещений, объектов благоустройства, придомовой территории в порядке и сроки, установленные нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами, собственными силами, а при необходимости — путем проведения обследования специализированной организацией;

2.2.10. проверку во вспомогательных помещениях технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного жилого дома, производить их профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу в том числе:

систем электроснабжения (сетей электроснабжения от вводного распределительного устройства до отключающей и защитной аппаратуры, установленной в индивидуальном этажном (квартирном) электрощитке, либо до контактного соединения ответвления электропроводки в квартиру группового этажного электрощитка, за исключением приборов индивидуального учета расхода электрической энергии);

электроплит (в части электробезопасной эксплуатации);

вентиляционных и дымовых каналов (шахт), за исключением внутриквартирных;

систем холодного и горячего водоснабжения (распределительных трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильми);

систем водоотведения (канализации) (общих канализационных стояков);

систем центрального отопления (при горизонтальном способе разводки - общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильями), при иных способах разводки - трубопроводов и отопительных приборов в жилых и подсобных помещениях; трубопроводов горячего водоснабжения (включая полотенцесушители, установленные в соответствии со строительным проектом здания);

2.2.11. подготовку жилого дома и его инженерных систем к эксплуатации в весенне-летних и осенне-зимних условиях;

2.2.12. производство капитального и текущего ремонта, техническое обслуживание вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного жилого дома в соответствии с нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

2.2.13. содержание в надлежащем техническом и санитарном состоянии общего имущества товарищества собственников, в том числе хозяйственных (для установки контейнеров для мусора, и пр.), спортивных, игровых площадок и установленных на них устройств;

2.2.14. эксплуатацию общего имущества совместного домовладения в соответствии с его целевым назначением. Иное использование, установление (изменение) порядка пользования имуществом членами Товарищества собственников, в том числе заключение договоров с третьими лицами о владении и пользовании им осуществлять на основании решения общего собрания членов товарищества собственников;

2.2.15. возмещение причиненного по их вине вреда другим лицам;

2.2.16. не позднее месячного срока с участием заинтересованных сторон обследование поврежденного имущества членов товарищества собственников и составление акта обследования при выявлении дефектов и (или) неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых (нежилых), подсобных и(или) вспомогательных помещений) либо небрежного пользования ими, которые привели к их повреждениям, а также повреждениям элементов отделки в жилых (нежилых), подсобных и (или) вспомогательных помещениях, имущества членов Товарищества собственников.

В акте обследования, проводимого товариществом собственников, указываются причины, повлекшие повреждения, перечень поврежденных конструкций либо элементов отделки и имущества членов товарищества собственников, лицо, причинившее вред. К акту обследования прилагается план поврежденного помещения (жилого (нежилого), подсобного, вспомогательного) со схематичным обозначением мест выявленных в нем дефектов, неисправностей.

2.2.17. сохранность проектной, исполнительной и эксплуатационной документации многоквартирного жилого дома №55 по ул.Филимонова в г.Минске и прилегающей территории, - постоянно;

2.2.18. сохранность документации товарищества собственников (устава, свидетельства о государственной регистрации товарищества собственников, договоров, первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, отчетности, других документов, связанных с ведением бухгалтерского учета и составлением отчетности, входящей и исходящей корреспонденции, иных документов) в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь;

2.2.19. соблюдение требований Жилищного кодекса, иных актов законодательства и настоящего Устава.

2.3. Члены товарищества собственников не отвечают по обязательствам товарищества собственников, а товарищество собственников не отвечает по обязательствам членов товарищества собственников.

3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения (собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества, расположенного на придомовой территории) многоквартирного жилого дома №55 по ул. Филимонова в г.Минске, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против – со дня государственной регистрации товарищества собственников.

При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников со дня возникновения его права собственности на эти объекты.

3.2. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и настоящим Уставом.

3.3. Члены товарищества собственников реализуют свои права и несут обязанности лично. Член товарищества собственников вправе передать свои полномочия другому члену товарищества, в том числе члену семьи, или физическому лицу, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Уставом. Передача полномочий другому лицу, оформляется доверенностью, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь

либо председателем правления Товарищества собственников. Доверенность оформляется в простой письменной форме.

3.4. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, не являются членами товарищества собственников, но 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 путем выдачи соответствующей доверенности либо указания на предоставление указанных полномочий в договоре найма, аренды.

3.5. Члены товарищества собственников имеют право:

3.5.1. владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом и иными законодательными актами;

3.5.2. участвовать в деятельности товарищества собственников в порядке, определяемом настоящим Уставом;

3.5.3. избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии и быть избранными в них;

3.5.4. передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников представителю в соответствии с законодательными актами;

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

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

3.5.7. вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников предложения, заявления, жалобы;

3.5.8. получать информацию от товарищества собственников о суммах произведенных оплат каждой оказанной ему жилищно-коммунальной услуги, возмещения расходов на электроэнергию;

3.5.9. на получение в соответствии с законодательными актами безналичных жилищных субсидий;

3.5.10. получать от товарищества собственников информацию о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и его правления ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, а также получать информацию об иной деятельности товарищества собственников, правления товарищества собственников и его председателя, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией в порядке и на условиях, установленных настоящим Уставом;

3.5.11. пользоваться общим имуществом согласно целевому назначению, в порядке, определенном общим собранием членов товарищества собственников, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения;

3.5.12. участвовать в осуществлении мероприятий, направленных на надлежащее содержание жилого дома, снижение энергопотребления, вносить в организации, государственные органы предложения по повышению качества использования и сохранности общего имущества;

3.5.13. на защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;

3.5.14. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

3.6. Члены товарищества собственников обязаны:

3.6.1. соблюдать настоящий Устав, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

3.6.2. соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, а также установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, и иные требования, установленные законодательством;

3.6.3. не позднее 10 календарных дней с момента регистрации права собственности на объекты недвижимости предоставлять в товарищество собственников копии правоустанавливающих документов и контактные номера телефонов собственников (при необходимости телефоны доверенных лиц) и электронной почты (e-mail) для включения в Реестр собственников и экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием принадлежащих им жилых и(или) нежилых помещений;

3.6.4. своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством, путем перечисления денежных средств на расчетный (текущий) счет товарищества собственников. Вступительный взнос зачисляется собственником на расчетный счет товарищества собственников в срок не позднее тридцати календарных дней с момента регистрации права собственности на каждое жилое и (или) нежилое помещение в соответствии с п.4.3. настоящего Устава;

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

3.6.6. нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством, в том числе:

своевременно вносить ежемесячную плату за жилищно-коммунальные услуги (техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), электро- и

теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также уплачивать в порядке, установленном законодательством, расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально доле члена товарищества собственников в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным настоящим пунктом производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке;

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

3.6.8. при сдаче жилых и нежилых помещений, машино-мест в наем (аренду) заключать договор в письменном виде и по форме, установленной Советом Министров Республики Беларусь, и до установленного в договоре срока фактического предоставления помещения в наем (аренду) зарегистрировать договор в местном исполнительном и распорядительном органе в установленном порядке и предоставить в течение пяти календарных дней товариществу собственников копию зарегистрированного договора;

3.6.9. участвовать в управлении товариществом собственников, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед товариществом собственников;

3.6.10. проводить за свой счет ремонт занимаемого объекта недвижимого имущества;

3.6.11. использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с назначением;

3.6.12. обеспечивать в принадлежащих им и вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием.

При обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушению конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного жилого дома, здоровью и жизни проживающих в многоквартирном жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах товариществу собственников или соответствующей аварийной службе;

3.6.13. содержать в чистоте и порядке жилые и(или) нежилые помещения, включая подсобные, балконы и лоджии, не сорить в местах общего пользования, кабинах лифтов, вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома и на придомовой территории;

3.6.14. выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, определяемые товариществом собственников;

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

3.6.16. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

3.6.17. пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан в жилом доме.

Не совершать действия с 23 до 7 часов, создающие вибрацию и шум (в том числе посредством игры на музыкальных инструментах, громкой речи и пения, применения пиротехнических средств, выполнения бытовых (ремонтных) работ, проведения ручных погрузочно-разгрузочных работ, резкого закрытия дверей, содержания домашних животных и других действий);

3.6.18. в период проведения переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном жилом доме:

не производить в выходные и праздничные дни работы по переустройству и (или) перепланировке, создающие шум или вибрацию, а также не начинать такие работы ранее 9 часов и заканчивать их позднее 19 часов в рабочие дни;

не загромождать и не загрязнять строительными материалами и их отходами коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы и другие вспомогательные помещения многоквартирного жилого дома;

не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и их отходов без упаковки;

3.6.19. возмещать ущерб, причиненный местам общего пользования, помещениям других граждан и организаций, в связи с владением и использованием жилыми (и (или) нежилыми) помещениями;

3.6.20. не допускать накопления мусора, хранения взрывчатых веществ, легковоспламеняющихся (горючих) жидкостей, газовых баллонов и других огнеопасных веществ и материалов, а также пользования открытым огнем в принадлежащих им помещениях и в местах общего пользования;

3.6.21. использовать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций;

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

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

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

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

3.6.24. обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их 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 ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

3.6.25. обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) 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;

3.6.26. соблюдать установленные правила содержания в жилых помещениях домашних животных и принимать меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим гражданам, животным и загрязнения общего имущества;

3.6.27. уведомить товарищество собственников о регистрации (местонахождении) унитарного предприятия по адресу принадлежащего ему жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном жилом доме в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты осуществления регистрации;

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

3.6.29. не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества (объем и состав сведений, составляющих конфиденциальную информацию, определяет положение о коммерческой тайне товарищества собственников);

3.6.30. исполнять иные обязанности в соответствии с актами законодательства и настоящим Уставом.

3.7. Запрещается курение (потребление) табачных изделий, использование электронных систем курения, систем для потребления табака в

лифтах, коридорах, холлах, вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома и на придомовой детской площадке.

3.8. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность членов товарищества собственников, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности жилых и(или) нежилых помещениях с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

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

3.10. Учет членов Товарищества собственников осуществляется Правлением товарищества собственников путем ведения реестра собственников.

Правление товарищества собственников в течение тридцати дней с даты возникновения права собственности у нового собственника вносит соответствующие изменения в реестр членов Товарищества собственников, а собственник заключает с товариществом собственников договоры: на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома, на оказание услуг по техническому обслуживанию лифта, на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на оказание услуг по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома и при необходимости - на оказание дополнительных услуг.

3.11. Товарищество предоставляет своим членам информацию о деятельности товарищества собственников, а также предоставляет возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией товарищества собственников на основании обращения собственника.

Обращение излагается на русском или белорусском языке в письменной, электронной или устной форме. Устное обращение излагается в ходе личного приема Председателя товарищества собственников (в случае его отсутствия - уполномоченного лица). Письменное обращение направляется письмом по адресу товарищества собственников либо излагается путем собственноручной записи в книгу замечаний и предложений товарищества собственников. Электронное обращение направляется на адрес электронной почты товарищества собственников либо размещается в специальной рубрике на официальном сайте товарищества собственников в глобальной компьютерной сети Интернет.

Члены товарищества собственников реализуют право на обращение лично либо через своих представителей. Полномочия представителей подтверждаются в соответствии с законодательством. При устном обращении указанные лица должны предъявить документ, удостоверяющий личность. Представители заявителей должны предъявить также документы, подтверждающие их полномочия.

Письменные обращения должны содержать:

должность лица товарищества собственников, которому направляется обращение;

фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется) либо инициалы гражданина, адрес его места жительства (места пребывания);

изложение сути обращения, либо указание на конкретные документы, интересующие члена товарищества;

личную подпись гражданина (граждан).

Письменные обращения могут быть оставлены без рассмотрения по существу, если они не соответствуют вышеуказанным требованиям, либо по иным основаниям в соответствии с Законом Республики Беларусь “Об обращениях граждан и юридических лиц”.

Электронные заявления (запросы) должны соответствовать требованиям, установленным для письменных заявлений (запросов), а также содержать адрес электронной почты обратившегося лица.

3.12. Письменные обращения рассматриваются в срок не позднее пятнадцати дней, а обращения, требующие дополнительного изучения и проверки, – не позднее одного месяца, если иной срок не установлен законодательными актами.

В случае, если для решения изложенных в обращениях вопросов необходимо совершение определенных действий (выполнение работ, оказание услуг) в сроки, превышающие месячный срок, заявителям в срок не позднее одного месяца со дня, следующего за днем поступления обращений, направляется письменное уведомление о причинах превышения месячного срока и сроках совершения таких действий (выполнения работ, оказания услуг) или сроках рассмотрения обращений по существу.

В случае оставления письменного обращения без рассмотрения заявитель уведомляется письменно в течение пяти рабочих дней с указанием причин принятия такого решения и ему возвращаются оригиналы документов, приложенных к обращению.

Устные обращения считаются рассмотренными по существу, если рассмотрены все изложенные в них вопросы, приняты надлежащие меры по защите, обеспечению реализации, восстановлению прав, свобод и (или) законных интересов заявителей и ответы объявлены заявителям в ходе личного приема, на котором изложены устные обращения.

Письменные ответы могут не направляться заявителям, если для решения изложенных в обращениях вопросов совершены определенные действия (выполнены работы, оказаны услуги) в присутствии заявителей. Результаты рассмотрения указанных обращений по существу оформляются посредством совершения заявителями соответствующих записей на обращениях либо в книге замечаний и предложений, заверяемых подписями заявителей, или составления отдельного документа, подтверждающего совершение этих действий (выполнение работ, оказание услуг).

3.13. При получении письменного обращения об ознакомлении с данными бухгалтерского учета и отчетности и другой документацией, председатель правления не позднее 5 (Пяти) рабочих дней направляет члену товарищества уведомление с указанием даты и времени предоставления документации для ознакомления лично, либо направляет копии запрашиваемых документов в согласованной сторонами форме (в электронной форме, либо заказным письмом с уведомлением о вручении).

Возможность знакомиться с данными бухгалтерского учета и отчетности и оригиналами документов товарищества собственников предоставляется исключительно по месту нахождения товарищества собственников.

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

- протоколов общего собрания (собрания уполномоченных, Правления);
- Устава товарищества собственников;
- изменений и дополнений, вносимых в устав товарищества собственников, 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 товарищества собственников;
- протоколов заседаний иных органов управления и контроля товарищества собственников;
- 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 собственников, оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- 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.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

4.1. Членам товарищества собственников (собственникам имущества в многоквартирном жилом доме) принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество.

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

4.3. При вступлении в товарищество собственников его члены уплачивают вступительный взнос, который предназначен для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников.

Размер вступительного взноса составляет 0,1 (одна десятая) размера базовой величины, установленного Советом Министров 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.

4.4. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены организации собственников уплачивают целевые взносы.

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

4.5. Состав, сроки и порядок внесения членских и целевых взносов устанавливаются общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников и могут оформляться в виде приложения к настоящему уставу.

4.6. Размеры взносов определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в праве общей собственности на имущество совместного домовладения, исходя из общей стоимости расходов по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества, содержание придомовых территорий, с учетом доходов товарищества собственников, а также субсидий, предоставляемых государством по этим видам услуг.

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

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

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

4.10. Плата за жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги.

Плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за: техническое обслуживание, техническое обслуживание лифта, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

Плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам в соответствии с договорами на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

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

4.12. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются Правлением товарищества собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам - судом.

5. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

5.1. Органами управления товарищества собственников являются:
общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
правление товарищества собственников;
председатель правления товарищества собственников.

5.2. **Общее собрание членов товарищества собственников** является высшим органом управления товарищества собственников.

5.3. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

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

5.3.2. определение основных направлений деятельности товарищества собственников;

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

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

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

5.3.6. установление дополнительных жилищно-коммунальных услуг, порядок оказания этих услуг и утверждение тарифов на их предоставление;

5.3.7. избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

5.3.8. определение количественного состава правления товарищества собственников;

5.3.9. избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

5.3.10. избрание членов ревизионной комиссии товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии товарищества собственников;

5.3.11. предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления товарищества собственников;

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

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

5.3.14. 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;

5.3.15. изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного

домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;

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

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

5.3.18. принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников;

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

5.4. Общее собрание членов товарищества собственников вправе рассматривать другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников.

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

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

5.6.1. Уполномоченные члены товарищества собственников (далее - уполномоченные) избираются на общем собрании членов товарищества собственников, в котором приняли участие не менее половины членов товарищества собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов товарищества собственников, из числа их членов из расчета по одному уполномоченному от каждой пяти членов товарищества собственников.

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

5.6.3. Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

5.6.4. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь,

иными законодательными актами и настоящим уставом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников (п.5.3. Устава), за исключением вопросов:

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

- избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

- избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий;

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

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

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

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

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

- принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

5.7. Созыв и порядок проведения общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников

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

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

- решению правления товарищества собственников;

- предложению местного исполнительного и распорядительного органа;

- письменному требованию ревизионной комиссии товарищества собственников;

- письменному требованию членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества (далее - инициатор общего собрания).

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

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

5.7.5. Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный подпунктами 5.7.2 и 5.7.3 настоящего пункта.

5.7.6. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном подпунктом 5.7.8 настоящего пункта.

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

5.7.8. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов товарищества собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному).

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

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

5.7.11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

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

5.7.13. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников доводятся до сведения членов товарищества собственников путем размещения выписки из протокола на информационных стендах товарищества собственников не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов товарищества собственников в форме письменного опроса - не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

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

5.7.15. При необходимости общее собрание членов товарищества собственников может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену товарищества собственников вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

5.7.16. Бюллетень для голосования должен содержать:
повестку дня общего собрания членов товарищества собственников, проводимого в форме письменного опроса;

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

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

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

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

5.7.17. Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня ("за", "против",

"воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене для голосования, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

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

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

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

5.8.2. Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать *досрочно* путем подачи инициатору общего собрания *заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня*, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов товарищества собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с подпунктом 5.8.1 настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

5.8.3. Общее собрание членов товарищества собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, отчуждения части общего имущества совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера

общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

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

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

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

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

5.8.8. Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества

собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса, за их принятие проголосовали более половины членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

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

5.9. Правление товарищества собственников

5.9.1. Управление деятельностью товарищества собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов товарищества собственников осуществляет Правление товарищества собственников.

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

5.9.3. Правление товарищества собственников избирается общим собранием членов товарищества собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

Количественный состав членов Правления определяется общим собранием членов товарищества собственников и должен быть не менее 5 (пяти) человек.

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

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

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

5.9.7. Решения правления товарищества собственников принимаются простым большинством голосов.

5.9.8. Протокол заседания правления товарищества собственников оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления товарищества собственников и членами правления товарищества собственников.

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

5.9.10. К компетенции правления товарищества собственников относятся: осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

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

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

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

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

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

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

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

5.10. Председатель правления товарищества собственников.

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

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

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

высшее образование, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации;

среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

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

5.10.5. Председатель правления товарищества собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников и председательствует на заседаниях правления.

5.10.6. При избрании председателя правления товарищества собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

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

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

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

5.10.10. Председатель правления товарищества собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах товарищества собственников в соответствии с актами законодательства и настоящим Уставом.

Председатель правления товарищества собственников несет полную материальную ответственность перед товариществом собственников за убытки, причиненные товариществу собственников в результате его виновных действий (бездействия).

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

5.10.12. Председатель правления товарищества собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов товарищества собственников, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления товарищества собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы товарищества собственников.

5.10.13. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

5.10.13.1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных законодательными актами, настоящим Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Жилищным кодексом и законодательством о труде;

5.10.13.2. организация надлежащего управления общим имуществом и эксплуатации объектов недвижимого имущества и обслуживание придомовой территории, в том числе путем заключения на конкурсной основе соответствующих договоров;

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

5.10.13.4. организация и проведение заседаний Правления товарищества собственников;

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

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

5.10.13.7. заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени товарищества собственников;

5.10.13.8. осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

5.10.13.9. открытие счетов в банках;

5.10.13.10. размещение денежных средств товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения

денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания членов товарищества собственников;

5.10.13.11. утверждение должностных (рабочих) инструкций работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания товарищества собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников; закрепление в должностных (рабочих) инструкциях работников с учетом специфики их трудовых функций обязанности по соблюдению технологических регламентов и нормативов при производстве (выполнении работ, оказании услуг), требований производственного процесса, технологии производства работ (услуг), а также по поддержанию чистоты и порядка на территории товарищества собственников и непосредственно на рабочем месте работника;

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

5.10.13.13. обеспечение работников надлежащими условиями труда;

5.10.13.14. 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;

5.10.13.15. при обнаружении фактов нарушения работниками трудовых обязанностей привлечение виновных лиц к установленной законодательством ответственности за такие нарушения;

5.10.13.16. 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;

5.10.13.17. обеспечение ведения бухгалтерского учета и отчетности товарищества собственников;

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

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

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

5.10.13.21. осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

5.10.14. Председатель правления товарищества собственников обязан:

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

5.10.14.2. выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории;

5.10.14.3. организовывать выполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

5.10.14.4. обеспечивать соответствие многоквартирного жилого дома и прилегающей территории требованиям нормативных правовых актов в части обеспечения безопасности для жизни и здоровья граждан, эксплуатационной надежности;

5.10.14.5. организовывать в соответствии с законодательством проведение конкурсов на оказание жилищно-коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе (услуг по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту жилых домов, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилых домов, техническому обслуживанию лифтов, обращению с твердыми коммунальными отходами, а также дополнительных жилищно-коммунальных услуг, выполнение работ по объектам внешнего благоустройства населенных пунктов);

5.10.14.6. обеспечить заключение товариществом собственников договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов по типовым формам, утвержденным Советом Министров Республики Беларусь, а также применение при осуществлении расчетов за основные жилищно-коммунальные услуги тарифов, установленных в соответствии с законодательством;

5.10.14.7. обеспечить предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельных договоров на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

5.10.14.8. обеспечивать целевое и рациональное использование средств товарищества собственников;

5.10.14.9. обеспечить производственно-технологическую, исполнительскую и трудовую дисциплину;

5.10.14.10. контролировать качество поставляемых товариществу собственнику товаров (работ, услуг), предъявлять при необходимости претензии и иски поставщикам (подрядчикам, исполнителям) при невыполнении или ненадлежащем выполнении ими договорных обязательств;

5.10.14.11. обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, в том числе через уполномоченные местными исполнительными и распорядительными органами организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением;

5.10.14.12. не допускать возникновения просроченной дебиторской задолженности, обеспечивать полное возмещение убытков, причиненных товариществу собственников в результате неисполнения его членами обязательств по уплате взносов, обязательных платежей и иных общих расходов;

5.10.14.13. соблюдать установленный законодательством порядок и сроки рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, а также не допускать неправомерных отказов в рассмотрении относящихся к его компетенции обращений граждан и юридических лиц;

5.10.14.14. вести эксплуатационно-технический паспорт многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, вносить в него результаты обследований, не реже одного раза в пять лет организовывать экспертизу технического состояния многоквартирного жилого дома и прилегающей территории с участием представителя соответствующего органа государственного надзора;

5.10.14.15. осуществлять контроль за соблюдением Застройщиком своих обязательств в период действия гарантийного срока, при выявлении гарантийных случаев составлять акты на гарантийный ремонт и предъявлять требования об устранении дефектов, контролировать устранение выявленных дефектов;

5.10.14.16. обеспечить принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандализма, 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;

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

5.10.14.18. предоставлять информацию о деятельности товарищества собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью товариществ собственников;

5.10.14.19. обеспечивать соблюдение правил и норм охраны труда, санитарных норм, требований противопожарной безопасности.

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

5.10.14.21. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами, настоящим Уставом, должностной инструкцией, заключенным трудовым договором (контрактом).

5.10.15. В период отсутствия председателя правления товарищества собственников (отпуск, временная нетрудоспособность и т.д.) либо при наличии вакансии по этой должности работой правления и товарищества собственников руководит заместитель председателя правления, избираемый из числа членов правления.

5.11. Ревизионная комиссия товарищества собственников.

5.11.1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества собственников.

Товарищество собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

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

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

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

5.11.8. Ревизионная комиссия товарищества собственников:

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

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

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

5.11.8.4. отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

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

5.11.10. 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.

6. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

6.1. 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.

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

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

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

путем переговоров с председателем правления товарищества собственников;

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

на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества собственников.

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

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

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

7.5. Иные обращения членов и работников товарищества собственников рассматриваются правлением в порядке, установленном настоящим Уставом.

7.6. Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений.

7.7. Взыскание задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещение расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке.

8. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

общего собрания его членов;

суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

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

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

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

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

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

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

9. ПРАВА МЕСТНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ

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

9.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

9.2.1. принимают меры по защите прав и законных интересов членов товарищества собственников;

9.2.2. согласовывают кандидатуру председателя правления товарищества собственников;

9.2.3. вносят кандидатуру для избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания членов товарищества собственников в случае отсутствия у товарищества собственников такой кандидатуры;

9.2.4. 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;

9.2.5. назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных актами законодательства;

9.2.6. осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

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

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

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

9.4.2. в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

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

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

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

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

9.4.7. председателем правления товарищества собственников неоднократно (два и более раза в течение календарного года) нарушены установленные законодательством обязанности.

9.5. Общее собрание членов товарищества собственников, назначенное в соответствии с пунктом 9.4, рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления товарищества собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления товарищества собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).

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

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

избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов товарищества собственников, принявших участие в общем собрании.

9.8. В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность председателя правления организации застройщиков, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 170 Жилищного кодекса Республики Беларусь, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.

9.9. В случае неизбрания председателя правления организации застройщиков местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.