

УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего собрания
членов товарищества
собственников «МДА» №4 от
25 марта 2025 года

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
«МДА»
(новая редакция)

СТАТУТ
ТАВАРЫІСТВА ЁЛАСНІКАЎ «МДА»
(новая редакция)

Минск 2024

1.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников «МДА» (далее – Товарищество собственников) зарегистрировано решением Минского горисполкома от 19 января 2006 г. за номером 190685310 в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь от 2019 года, в редакции закона №330-3 (далее – Жилищный кодекс), Указом Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 г. № 536, другими актами законодательства Республики Беларусь и настоящим Уставом Товарищества (далее Устав).

Учредителями Товарищества собственников являются участники совместного домовладения, которые приняли участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом и голосовали за создание Товарищества собственников.

2. Наименование товарищества.

Полное наименование Товарищества собственников на русском языке: Товарищество собственников «МДА». Сокращенное наименование на русском языке: ТС «МДА». Полное наименование на белорусском языке: Таварыства уласнікаў «МДА». Сокращенное наименование на белорусском языке: ТУ «МДА».

1.3. Местонахождение товарищества

Местонахождение товарищества: Республика Беларусь, город Минск, улица Корш-Саблина, дом N11, офис 2Н.

1.4. Вопросы деятельности товариществам собственников:

- Товариществом собственников является объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в трех многоквартирных жилых домах находящихся на смежной территории, создаваемое в целях сохранения и содержания и управления общим имуществом, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Жилищным кодексом, другими актами законодательства Республики Беларусь и настоящим Уставом.
- 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 собственников.
- Товарищество собственников не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества собственников не отвечают по обязательствам Товарищества собственников.
- Товарищество собственников действует на основе самоуправления. Товарищество собственников создано без ограничения срока его деятельности.

1.5. Товарищество собственников имеет право:

- выбирать способ управления общим имуществом;

- устанавливать в установленном порядке размеры взносов, а также размеры обязательных платежей;
 - организовывать эксплуатацию жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих членам Товарищества собственников, и придомовой территории;
 - осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
 - получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;
 - заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг;
 - заключать договоры газо-, электро-, и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
 - пользоваться кредитами банков;
 - требовать в порядке, установленном законодательством, от членов Товарищества собственников уплаты и (или) компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных Товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;
 - осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания Товарищества собственников, в порядке предусмотренном законодательством;
 - владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом Товарищества собственников;
 - представлять интересы членов Товарищества собственников в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, а также в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Уставом;
 - обжаловать в установленном порядке решение государственных органов, организаций, действие (бездействие) должностных лиц, нарушающие права Товарищества собственников и (или) ее членов.
 - объединиться с другими товариществами собственников на добровольных началах в ассоциации (союзы) в порядке, предусмотренном законодательством и выходить из них.
 - совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности Товарищества собственников и не противоречащие законодательству;
- Товарищество собственников вправе обращаться за получением консультационной и методологической помощи по вопросам управления общим имуществом к государственным учреждениям жилищно-коммунального хозяйства и ассоциациям товариществ собственников в порядке и на условиях, определенных этими организациями.

1.6. Товарищество собственников обязано:

- обеспечивать организацию обслуживания общего имущества и придомовой территории, а также сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- обеспечивать 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;
- обеспечивать внесение членами Товарищества собственников в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов,

инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества, аккумулировать и распоряжаться ими в установленном порядке;

- выполнять договорные обязательства;
- ежегодно не позднее первого февраля предоставлять сведения о своей деятельности в районный, городской исполнительные комитет, в порядке, установленном Министерством жилищно-коммунального хозяйства;

4

- не позже пяти дней после проведения общего собрания членов Товарищества собственников, направлять копию протокола общего собрания в местную администрацию района в городе по месту нахождения организации собственников. Если общее собрание

будет проведено в форме письменного опроса, срок направления копии протокола в исполком – не позже пяти рабочих дней после подсчета голосов;

- соблюдать требования Жилищного кодекса, иных актов законодательства и Устава.
- обеспечить зачисление платы за капитальный ремонт на спецсчета, открытые исполкомом. Зачислять деньги на спецсчет нужно ежемесячно.

1.7. Права местного исполнительного органа:

1.7.1. Местный исполнительный и распорядительный орган осуществляет контроль за деятельностью Товарищества собственников.

Местный исполнительный и распорядительный орган:

- принимает меры по защите прав и законных интересов членов Товарищества собственников;

- согласовывает кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления. Исполком не согласует кандидатуру кандидата, если в течении последних трех лет было аннулировано его свидетельство о прохождении его профессиональной аттестации.

- вносит в установленном законодательством порядке предложение о проведении внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии;

- назначает уполномоченное лицо по управлению общим имуществом в случаях и порядке, предусмотренных законодательством;

- содействует повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих общее управление общим имуществом совместного домовладения и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

- вправе принять решение о необходимости аннулировать свидетельство о прохождении профессиональной аттестации председателем правления Товарищества собственников в случае неоднократного (два и более раза в течении календарного года) неисполнение председателем правления возложенных на него обязанностей, необеспечения исполнения

законных требований местного исполкома, неустранения выявленных нарушений в срок, установленный в требовании(предписании) исполкома.

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

- председатель правления Товарищества собственников не избран (не переизбран, когда срок его полномочий истек) в установленном законодательством порядке;
- в совместном домовладении не обеспечивается сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;
- в совместном домовладении не обеспечивается надлежащая работа органов управления Товарищества собственников;
- истек срок действия полномочия органов управления Товарищества собственников, а меры по их избранию не дают положительных результатов;
- председателем правления Товарищества собственников не выполняются требования о необходимости прохождения согласования;

5

- местный исполнительный и распорядительный орган отказал в согласовании председателя правления Товарищества собственников;
- председателем правления Товарищества собственников неоднократно (два и более раза в течении календарного года) нарушены установленные законодательством обязанности.

1.7.3. Общее собрание членов Товарищества собственников, назначенное в соответствии с пунктом 1.7.2., рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления Товарищества собственников и (или) избрании

(переизбрании) председателя правления Товарищества собственников, а также о представлении полномочий избранному председателю общего собрания или члену правления, на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора .

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

1.7.5. Решение по вопросам повестки дня считается принятым, если за их принятие проголосовали члены товарищества собственников, обладающих 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.

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

1.7.7. В случае не избрания председателя правления Товарищества собственников местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.

2. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ.

2.1. Членами Товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения (собственники жилых и нежилых помещений):

- членами Товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, – с даты государственной регистрации товарищества;
- лица, которые приобрели в собственность жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилых домах Товарищества собственников с момента возникновения права собственности на эти объекты.

2.2. Основаниями для прекращения членства в Товариществе собственников являются:

- прекращение права собственности члена Товарищества собственников на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество, находящееся в жилом доме Товарищества собственников или на его придомовой территории;
- смерть гражданина – члена Товарищества собственников;
- ликвидация юридического лица – члена Товарищества собственников;
- исключение из членов Товарищества собственников решением высшего органа управления Товарищества собственников;

6

- иные основания, предусмотренные законодательными актами и Уставом.

2.3. Реестр членов Товарищества собственников.

Сведения о каждом члене Товарищества собственников отражаются в реестре членов Товарищества, ведение которого осуществляется правлением Товарищества собственников.

2.4. Права членов Товарищества собственников.

Члены товарищества собственников имеют право:

2.4.1. участвовать в деятельности Товарищества собственников в порядке, определяемом законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом;

2.4.2. избирать и быть избранными в органы управления и контрольные органы Товарищества собственников;

2.4.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества собственников, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц.

2.4.4. пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых Товариществом собственников.

2.4.5. подавать в высший орган управления Товарищества собственников жалобы на решения и действия (бездействие) членов, органов управления и контроля

Товарищества собственников, а также направлять в правление обращения по вопросам деятельности Товарищества собственников.

2.4.6. инициировать проведение внеочередного заседания высшего органа управления Товарищества собственников, с целью досрочного прекращения полномочий (переизбрания) органов управления и контроля Товарищества собственников.

2.4.7. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Уставом.

Членство в Товариществе собственников не ограничивает права собственника объекта недвижимого имущества по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность своих членов, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества, с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2.5. Обязанности членов Товарищества собственников.

Члены товарищества собственников обязаны:

2.5.1. соблюдать требования Устава, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, а также решение иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащих законодательству;

2.5.2. 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, контактные телефоны;

2.5.3. нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные Уставом Товарищества собственников и законодательством Республики Беларусь;

2.5.4. своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членский и целевой взносы, другие обязательные платежи предусмотренные законодательством Республики Беларусь за каждый истекший месяц не позднее 25 числа следующего за ним месяца на основании выставленных счетов и извещений. За несвоевременную и (или) не в полном объеме оплату взносов и других обязательных платежей члены товарищества уплачивают пени в размере 0,3 процента от не уплаченной в установленный срок суммы этих платежей за каждый день просрочки;

2.5.5. ежемесячно производить отчисления на капитальный ремонт согласно законодательства Республики Беларусь;

7

2.5.6. исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу собственников в соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом;

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

2.5.8. 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 и решениями общего собрания (собрания уполномоченных);

2.5.9. 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.

2.5.10. возмещать ущерб, причиненный помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилыми (нежилыми) помещениями.

2.5.11. не использовать жилое (нежилое) помещение для организации мини гостиницы, хостела.

2.6. Собственники жилых (нежилых) 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.

2.7. Наниматели жилых помещений и арендаторы жилых и (или) нежилых помещений могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в установленном законодательством порядке предоставил им на это соответствующие полномочия. Наниматели и арендаторы могут участвовать в заседаниях общего собрания членов Товарищества собственников по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

2.8. Каждый член Товарищества собственников обязан заключить договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг по техническому обслуживанию дома, лифта, санитарное содержание вспомогательных помещений, вывоз и обезвреживание отходов. При отказе заключить договор в течение месяца с момента возникновения права собственности члена Товарищества собственников, Товарищество собственников имеет право подать заявление в суд с требованием о понуждении заключения такого договора.

3. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

3.1 Органы управления Товарищества собственников:

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

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников является ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников.

3.2. Общее собрание.

Высший орган управления Товарищества собственников - общее собрание его членов (собрание уполномоченных). На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное 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. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов 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 собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов товарищества собственников.

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

Если член товарищества собственников не может лично присутствовать на собрании, он в праве проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в 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, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

В случае отсутствия кворума правление Товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания членов товарищества собственников, назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание может быть созвано не позднее 30 дней с даты несостоявшегося общего собрания. Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие не менее чем 1/4 голосов от их общего количества.

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.

3.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников относят:

9

3.3.1. принятие решения по вопросу выбора способа управления общим имуществом. Решение принимается 2/3 голосов членов товарищества собственников от их общего количества;

3.3.2. определение основных направлений деятельности Товарищества собственников. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном собрании;

3.3.3. внесение изменений и (или) дополнений в настоящий Устав Товарищества собственников. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном собрании;

3.3.4. избрание членов правления;

3.3.5. избрание председателя правления Товарищества собственников, прием на работу председателя правления Товарищества собственников, по срочному трудовому договору. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.6. прекращение трудового договора, заключенного с председателем правления, за исключением случаев прекращения трудового договора по основаниям, предусмотренным Трудовым кодексом республики Беларусь:

- нарушение правил приема на работу;
- направление работника по решению суда в лечебно-трудовой профилакторий;
- по обстоятельствам , не зависящим от воли сторон;
- если ни одна из старон не потребовала их прекращения;
- при ликвидации Товарищества собственников.

3.3.7. избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.8. избрание членов ревизионной комиссии Товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.9. предоставление полномочий председателю общего собрания членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления Товарищества собственников. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.10. утверждение ежегодного отчета о работе правления Товарищества собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников.

3.3.11. утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

10

3.3.12. утверждение сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников ;

3.3.13. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников, а также установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей или взносов. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном собрании Товарищества собственников;

3.3.14. рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления Товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.15. принятие решения о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества собственников. Решение принимается не менее чем половиной голосов членов товарищества собственников от их общего количества присутствующих на правомочном общем собрании Товарищества собственников;

3.3.16. отчуждение части общего имущества совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, в случае, если это не

нарушает законных прав и законных интересов членов товарищества собственников. Собрание считается 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.

Решения 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;

3.3.17. уменьшение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки.

Общее собрание считается 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.

Решение считается принятым, если на общем собрании членов товарищества собственников либо при голосовании, проведенного 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.

3.3.18. реорганизации и ликвидации Товарищества собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов. Собрание считается 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.

Решение общего собрания 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.

3.3.19. 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 не банковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.

Товарищество собственников вправе отнести к исключительной компетенции общего собрания иные вопросы. В этом случае в Устав вносятся изменения и или дополнения, оформляемые в виде приложений к Уставу. Общее собрание членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества собственников.

3.4. Созыв и проведение общего собрания Товарищества собственников.

3.4.1. Общее собрание членов товарищества собственников созывается правлением Товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания членов товарищества собственников проводятся по решению правления Товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания членов товарищества собственников.

Правление Товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания членов товарищества собственников в течение 7 дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества.

Правление Товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления Товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание членов товарищества собственников. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении письменными уведомлениями.

При положительном решении правления Товарищества собственников внеочередное общее собрание членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее 30 дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

Письменные уведомления о проведении общего собрания членов товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) Товарищества собственников каждому члену товарищества собственников не позднее 10 дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания 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.

12

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.

3.4.2. При необходимости или по решению правления Товарищества собственников, вместо созыва общего собрания членов Товарищества собственников может проводиться письменный опрос (заочное голосование) членов Товарищества собственников.

При проведении письменного опроса членам Товарищества собственников бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением 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 должен содержать:

- повестку дня общего собрания членов Товарищества собственников;
- 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.

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, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, оформляется 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 5 лет, протоколы - постоянно. Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены Товарищества собственников, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего количества.

3.4.3. Решение общего собрания членов Товарищества собственников, принятое в установленном порядке, обязательно для всех членов Товарищества собственников, включая тех, кто не принимал участие в голосовании или голосовал против принятия решения.

3.5. Собрание уполномоченных Товарищества собственников.

При наличии в Товариществе собственников более 50 членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

3.5.1. Уполномоченные избираются на общем собрании, либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса на котором присутствуют (принимают участие) более 2/3 членов Товарищества собственников из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых 7 членов товарищества собственников.

Выборы уполномоченных проводятся не реже одного раза в 4 года. В случае не избрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на 1 год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов Товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, невозможности исполнять свои обязанности в связи с длительной командировкой, болезнью (с нахождением на лечении в стационаре), нахождением под стражей и т.п..

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

3.5.3. Собрание уполномоченных признается правомочным в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем 2/3 голосов от их общего количества, за исключением случаев, если проводится повторное собрание уполномоченных: в этом

случае собрание уполномоченных будет правомочным, если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

В случае отсутствия кворума правление Товарищества собственников, инициаторы проведения собрания уполномоченных членов Товарищества собственников, назначают новую дату, место и время его проведения. Собрание уполномоченных может быть созвано не позднее 30 дней с даты несостоявшегося собрания уполномоченных.

3.5.4. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных, считаются принятыми, если на собрании уполномоченных, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем 2/3 голосов от их общего количества, за их принятие проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

3.5.5. Уполномоченные члены Товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

3.5.6. Собрание уполномоченных вправе принимать решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания (п. 3.3. Устава), за исключением вопросов, указанных в подпунктах 3.3.1., 3.3.3., 3.3.5., 3.3.7., 3.3.15., 3.3.16. пункта 3.3. настоящего Устава.

3.5.6. Собрание уполномоченных не вправе принимать решения путем проведения письменного опроса

3.5.7. Решение собрания уполномоченных членов Товарищества собственников, принятое в установленном порядке, обязательно для всех членов Товарищества собственников, включая тех, кто не принимал участие в голосовании или голосовал против принятия решения.

3.6. Правление Товарищества собственников.

3.6.1. Исполнительный орган Товарищества собственников - его правление, подотчетное общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников.

К компетенции правления Товарищества собственников относятся:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в соответствии с законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества собственников;
- учет членов Товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов Товарищества собственников;
- назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), управляющего, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления, управляющего от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями);
- рассмотрение обращений членов и работников Товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания 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 (собранию уполномоченных) членов Товарищества

14

собственников;

- организация хозяйственной деятельности Товарищества собственников;
- другие вопросы, отнесенные к компетенции правления законодательством, Уставом и решениями высшего органа управления Товарищества собственников.

3.6.2. Избрание правления, его состав.

Правление избирается общим собранием членов Товарищества собственников из числа членов Товарищества собственников в количестве 10 членов на срок 5 (пять) лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

Членами правления не могут быть избраны члены ревизионной комиссии. Общее собрание (собрание уполномоченных) своим решением вправе установить дополнительные критерии для лиц, претендующих на должность члена правления.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) правления может быть вынесен на обсуждение Общего собрания (собрания уполномоченных) Товарищества собственников по письменному требованию членов Товарищества собственников, обладающих не менее чем $\frac{1}{4}$ голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае прекращения членства в Товариществе собственников либо отказа от полномочий члена правления может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

3.6.3. Проведение заседаний правления.

П р а в л е н и е
созывается председателем Товарищества собственников, а в случае его отсутствия - членом правления временно замещающим председателя.

Повестка дня заседания правления может определяться председателем и подлежит утверждению членами правления. До утверждения повестки в нее могут быть внесены изменения и или дополнения по предложению членов правления. Заседания правления проводятся не реже одного раза в квартал. Правление признается правомочным при участии в нем не менее половины членов правления Товарищества собственников. Решение правления Товарищества собственников принимаются простым большинством голосов.

На заседаниях ведется протокол, который подписывается членами правления и председателем правления. Протокол заседания правления Товарищества собственников оформляется не позднее трех дней после его проведения и хранится в делах Товарищества собственников постоянно.

3.7. Председатель правления Товарищества собственников.

3.7.1. Председатель правления Товарищества собственников избирается из числа членов Товарищества собственников или лиц, не являющихся членами Товарищества собственников. Принимается на работу по трудовому договору в Товариществе собственников на срок 5 (пять) лет.

3.7.2. Председателем правления Товарищества собственников избирается гражданин, имеющий высшее (техническое, экономическое или юридическое) образование, средне специальное (техническое, экономическое или юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и управления недвижимым имуществом не менее пяти лет.

Председатель правления должен иметь свидетельство о прохождении профессиональной аттестации. Кандидатура председателя Товарищества собственников должна быть согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

15

3.7.3. Председатель правления Товарищества собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников и председательствует на заседаниях правления.

3.7.4. При избрании председателя правления Товарищества собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников или член правления Товарищества собственников, уполномоченный на это общим собранием Товарищества собственников, заключает с ним трудовой договор в пределах срока на который он избран.

Трудовой договор с председателем правления должен быть заключен после его избрания, но не позже пяти рабочих дней со дня согласования с местным исполнительным органом по месту нахождения Товарищества собственников.

В случае досрочного прекращения полномочий председателя правления Товарищества собственников в предусмотренных законодательством случаях, заключенный с ним трудовой договор расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников или членом правления Товарищества собственников, уполномоченным на это общим собранием Товарищества собственников.

3.7.5. 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.

3.7.6. 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.

3.7.7. Председатель правления Товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным председателем правления Товарищества собственников и обязан передать документы не позже дня прекращения с ним трудовых отношений, по акту вновь избранному председателю правления Товарищества собственников.

3.7.8. Документы (дела) Товарищества собственников хранятся в помещении Товарищества собственников, а при отсутствии такого помещения, у председателя Товарищества собственников.

3.7.9. Гражданин вправе быть председателем правления Товарищества собственников (организации собственников) только в одной такой организации.

3.7.10. Товарищество собственников имеет право принять по контракту управляющего для управления общим имуществом по доверенности. Доверенность подписывает по поручению правления председатель правления.

3.7.10. Компетенция председателя правления.

К компетенции председателя правления Товарищества собственников относится:

- осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества собственников в пределах полномочий, определенных ЖК, настоящим Уставом и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с законодательством о труде;
- организация и проведение заседаний правления Товарищества собственников;
- организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, правления Товарищества собственников;
- заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени Товарищества собственников

- ведение учета решений общего собрания(собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников, правления Товарищества собственников в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников.
- размещение денежных средств Товарищества собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников.
- утверждение должностных инструкций штатных работников Товарищества собственников, утверждение его штатного расписания после согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов Товарищества собственников;
- принятие на работу и увольнение работников Товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;
- издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками Товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления Товарищества собственников;
- совершение действий без доверенности от имени Товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов Товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;
- осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательными актами и настоящим уставом.

3.7.11. Обязанности председателя правления.

Председатель правления обязан:

- осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;
- выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению представления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;
- обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученное от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;

- ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, информировать членов Товарищества собственников о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;
- обеспечить заключение членами Товарищества 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;

17

- обеспечивать предоставление дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании отдельного договора на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечивать принятие мер по устранению повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в результате актов вандального характера, а также по устранению надписей и (или) изображений непристойного характера и приведению вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта;
- предоставлять информацию о деятельности Товарищества собственников по требованию, Минского городского, районных исполнительных комитетов, местных администраций районов при осуществлении ими контроля за деятельностью Товарищества собственников;
- по требованию местного исполнительного и распорядительного органа представлять информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников, выполняемых работах (оказываемых услугах) по эксплуатации общего имущества;
- обеспечить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- повышать квалификацию не реже одного раза в 5 лет в установленном порядке.

- обеспечить зачисление платы за капитальный ремонт на спецсчета открытые местным исполнительным комитетом.

3.8. Ревизионная комиссия Товарищества собственников.

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

3.8.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников избирается сроком на 3 (три) года.

3.8.3. В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления Товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

3.8.4. Ревизионная комиссия Товарищества собственников избирается в составе не менее трех человек, которые из своего состава избирают председателя.

3.8.5. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем 1/4 голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

3.8.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников.

3.8.7. В случае прекращения членства в Товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

3.8.8. Ревизионная комиссия (ревизор):

18

- контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами Товарищества собственников в процессе его деятельности;

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

- дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов Товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления Товарищества собственников;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества собственников о своей деятельности.

3.8.9. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов Товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс Товарищества собственников.

3.8.10. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления Товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников в 10-дневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ, ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВНЕСЕНИЮ ВЗНОСОВ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ УБЫТКОВ.

4.1. Имущество Товарищества собственников формируется за счет вступительных, целевых и членских взносов, платежей членов Товарищества собственников, доходов от деятельности, субсидий, прочих поступлений.

4.2. Вступительный взнос вносится гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при вступлении в товарищество собственников и предназначен для покрытия расходов, связанных с деятельностью Товарищества собственников.

Размер вступительного взноса составляет одну базовую величину установленную Советом Министров Республики Беларусь на дату его уплаты. Вступительный взнос перечисляется гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на расчетный счет товарищества собственников в течение 30 календарных дней со дня принятия гражданина, юридического лица или индивидуального предпринимателя в члены Товарищества собственников.

4.3. Членский взнос вносится членом Товарищества собственников на расчетный счет Товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью Товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), на возмещение расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества. Размер членского взноса на возмещение расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества, определяется ежемесячно, пропорционально принадлежащей каждому собственнику доли в общем имуществе, исходя из разницы между фактическими расходами и начисленной платой по тарифам, установленным законодательством Республики Беларусь, на техническое обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего

имущества, содержание придомовой территории, с учетом субсидий, предоставляемых государством и доходов от деятельности товарищества. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников может быть установлен иной порядок начисления членского взноса.

Размер членского взноса определяется решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников.

4.4. Целевой взнос вносится членом Товарищества собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием.

Размер целевого взноса и порядок его уплаты определяются в каждом конкретном случае решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов Товарищества собственников.

4.5. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением, общим собранием членов Товарищества собственников, а споры по этим вопросам - судом.

4.6. Доходы, полученные Товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности Товарищества собственников. Порядок расходования доходов определяется решением общего собрания (собрания уполномоченных).

4.7. Годовая смета доходов и расходов Товарищества собственников разрабатывается председателем правления, (управляющим), выносится на рассмотрение правления и утверждается общим собранием (собранием уполномоченных). В течение года по представлению председателя правления с согласия общего собрания (собрания уполномоченных) могут вноситься изменения в смету доходов и расходов, штатное расписание Товарищества собственников.

4.8. Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, водоотведению производятся собственниками жилых помещений по тарифам, установленным для физических лиц, проживающих в домах государственного и жилищного фонда, а при наличии нежилого фонда - по тарифам для юридических лиц.

4.9. 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.

4.10. Товарищество собственников в целях аккумулирования финансовых средств, для обеспечения своей деятельности может образовывать специальные фонды. Порядок поступления и расходования средств указанных фондов определяется общим собранием (собранием уполномоченных).

4.11. Неиспользование членом Товарищества собственников принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию,

текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества.

4.12. В случае пользования членами Товарищества собственников дополнительными жилищно-коммунальными услугами (на основании личных договоров) решением правления Товарищества собственников устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом

20

любой член Товарищества собственников вправе отказаться от получения дополнительных жилищно – коммунальных услуг и не оплачивать их.

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

4.14. Товарищество собственников может использовать средства на капитальный ремонт, находящиеся на счетах Товарищества собственников, на возмещения затрат по капитальному ремонту жилых домов , по решению общего собрания, предварительно получив согласование местного исполнительного комитета.

5. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

5.1. Убытки, причиненные членом Товарищества собственников, возмещаются им в соответствии с гражданским законодательством в порядке и сроки, определенные общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников.

5.2. Гражданско-правовые споры между товариществом собственников и его членами подлежат рассмотрению в судебном порядке. Споры между Товариществом собственников и другими гражданами, организациями рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

6. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ.

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

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

7. ЖАЛОБЫ И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Член Товарищества собственников вправе подать в высший орган управления Товарищества собственников жалобу на решения и действия (бездействие) членов правления и его председателя, членов ревизионной комиссии. Такая жалоба подлежит рассмотрению общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества собственников по существу на ближайшем заседании этого органа. В случае несогласия с решением, вынесенным общим собранием (собранием уполномоченных) Товарищества

собственников по его жалобе, член Товарищества собственников вправе обжаловать такое решение в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом по жалобе – в суд.

7.2. Жалобы, подаваемые в правление.

Жалобы, связанные с деятельностью Товарищества собственников и его членов (кроме указанных в пункте 7.1 Устава), член Товарищества собственников вправе подавать в правление, которое обязано рассмотреть ее по существу на ближайшем заседании.

В случае несогласия с решением, вынесенным правлением по его жалобе, член Товарищества собственников вправе обжаловать это решение в высший орган управления Товарищества собственников.

7.3. Разрешение споров.

В судебном порядке подлежат разрешению споры:

21

- возникающие при определении долей членов Товарищества собственников в праве общей собственности на общее имущество;
- о взыскании Товариществом собственников с члена Товарищества собственников задолженности по расходам, связанным с эксплуатацией (содержанием, техническим обслуживанием, текущим ремонтом и капитальным ремонтом) общего имущества.

В судебном порядке обжалуются решения общего собрания Товарищества собственников касающиеся:

- отчуждения, либо передачи во владение и пользование общего имущества одному или нескольким членам Товарищества собственников и (или) иным лицам;
- изменения (увеличения или уменьшения) размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества Товарищества собственников путем надстройки и (или) пристройки.

Жалобы на иные решения высшего органа управления Товарищества собственников в случае, если такие решения ущемляют права членов Товарищества собственников, могут подаваться членом Товарищества собственников, чьи права ущемлены, в местный исполнительный и распорядительный орган, а при несогласии с вынесенным этим органом решения по жалобе – в суд. Споры между Товариществом собственников и организациями и гражданами, не являющимися членами Товарищества собственников, разрешаются в порядке, установленном законодательством.

8.

РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

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

- общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;
- хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;
- собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

8.2. Товарищество собственников может быть ликвидировано по решению местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения товарищества собственников в случае:

- не избран председатель правления организации собственников;
- Товарищество собственников в течении трех месяцев подряд не осуществляет деятельность, предусмотренную Жилищным кодексом и ее Уставом.

8.3. Орган принявший решение о ликвидации Товарищества собственников , в течении трех рабочих дней уведомляет об этом Товарищество собственников и регистрирующий орган.

Не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления в регистрирующий орган уведомления о принятом решении, о ликвидации Товарищества собственников, регистрирующий орган вносит в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запись о начале процедуры ликвидации Товарищества собственников.

Не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей записи о начале процедуры ликвидации Товарищества собственников, регистрирующий орган уведомляет об этом налоговые, таможенные органы, органы Фонда социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты, государственной статистики, Белорусское

Республиканское унитарное страховое предприятие «Белгосстрах» (его обособленное подразделение), соответствующие архивы согласно законодательству в сфере архивного дела и делопроизводства.

При принятии решения о ликвидации Товарищества собственников в соответствии с п.8.2. настоящего Устава такая организация ликвидируется в упрощенном порядке без назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора).

При принятии решения о ликвидации Товарищества собственников в соответствии с п.8.2. настоящего Устава, Товарищество собственников не может быть повторно создано в течении трех лет с даты исключения Товарищества собственников из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

8.4. При ликвидации Товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества собственников в порядке установленном законодательными актами.

8.5. Со дня принятия решения о ликвидации Товарищества собственников его члены обязаны погасить задолженность по взносам и пене полностью в течение месяца.

Председатель правления Товарищества собственников «МДА»

Дубик Г.М.