

Утвержден:  
общим собранием участников совместного  
домовладения жилого дома № 115 по  
ул. Притыцкого.  
Протокол по итогам общего собрания в  
форме письменного опроса от 26.05.2022 г.

# **УСТАВ**

## **Товарищества собственников Притыцкого 115 (ТС Притыцкого 115)**

# **СТАТУТ**

## **Таварыства ўласнікаў Прытыцкага 115 (ТУ Прытыцкага 115)**

## **1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

1.1. Товарищество собственников создается и действует в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее – Кодекс), иными актами законодательства и уставом товарищества собственников.

1.2. Товарищество собственников – организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных Кодексом и уставом товарищества собственников.

1.3. Товарищество собственников «Притыцкого 115» – полное наименование;

ТС «Притыцкого 115» – сокращенное наименование;

Таварыства ўласнікаў «Прытыцкага 115» – полное наименование на белорусском языке;

ТУ «Прытыцкага 115» – сокращенное наименование на белорусском языке.

Местонахождение товарищества собственников: Республика Беларусь, 220136 город Минск, улица Притыцкого, дом 115 помещение товарищества собственников.

1.4. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

1.5. Товарищество собственников создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом.

1.6. Инициирование создания товарищества собственников из числа дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома и (или) иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, а также подготовку для регистрации его устава осуществляет застройщик до ввода объектов недвижимости в эксплуатацию – государственное производственное объединение «Минскстрой», юридический адрес: 220030, г. Минск, ул. К.Маркса 13А.

1.7. Решение о создании товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах и (или) иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории, принимается на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества.

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

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

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

2.1.7. 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;

2.1.8. получать кредиты банков;

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

2.1.10. размещать денежные средства, полученные 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 жилого дома;

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

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

2.2. Товарищество собственников обязано обеспечивать:

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

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

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

2.2.4. внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

2.2.5. соблюдение требований Кодекса, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

### 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения после государственной регистрации товарищества собственников.

3.2. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против создания товарищества собственников, со дня государственной регистрации права собственности (перехода права собственности) объекта недвижимого имущества.

3.3. Члены товарищества собственников пользуются правами и несут обязанности, установленные законодательством Республики Беларусь и настоящим Уставом.

3.4. Члены товарищества собственников имеют право:

3.4.1. участвовать в деятельности товарищества в порядке, определяемом законодательством и настоящим Уставом;

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

3.4.3. вносить предложения о совершенствовании деятельности Товарищества собственников, об устранении недостатков в работе его органов и должностных лиц;

3.4.4. получать информацию о деятельности Товарищества собственников и его правления, знакомиться с данными бухгалтерского учета, отчетности и другой документацией по письменному заявлению. С информацией собственники знакомятся в помещении Товарищества собственников в присутствии председателя правления и главного бухгалтера (членов правления или ревизионной комиссии);

3.4.5. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

3.5. Члены Товарищества собственников обязаны:

3.5.1. соблюдать настоящий Устав, выполнять решения общего собрания членов Товарищества собственников (уполномоченных) и его правления;

3.5.2. своевременно уплачивать обязательные платежи в размерах, установленных в соответствии с законодательством, и взносы согласно настоящему Уставу и решениям общего собрания членов Товарищества собственников (уполномоченных);

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

3.5.4. не совершать действий, причиняющих или способных причинить вред интересам Товарищества собственников, соблюдать правила проживания в многоквартирном жилом доме в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

3.5.5. предоставить в правление Товарищества собственников сведения (копию свидетельства о государственной регистрации объекта недвижимости), для включения в реестр членов Товарищества собственников, в месячный срок

со дня приобретения права собственности на объект недвижимого имущества. Полный перечень документов для включения в реестр членов определяется Председателем Правления совместно с членами Правления;

3.5.6. выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

3.6. Товарищество собственников не вправе ограничивать коммерческую и иную деятельность своих членов, осуществляемую в принадлежащих им на праве собственности объектах недвижимого имущества при условии соблюдения требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, установленных в Товариществе.

3.7. При приобретении в собственность жилых и нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом Товарищества с момента возникновения у него права собственности.

3.8. Правление Товарищества собственников в течение трёх рабочих дней с даты получения сведений, указанных в 3.3.6 настоящего Устава, вносит соответствующие изменения и (или) дополнения в реестр членов Товарищества собственников.

3.9. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

3.9.1. прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

3.9.2. смерть гражданина – члена товарищества собственников;

3.9.3 ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

3.9.4.иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

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

## **4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

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

4.2. Члены Товарищества собственников обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.

4.3. Вступительный взнос - сумма денежных средств, вносимая при вступлении в товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью товарищества собственников. Размер

вступительного взноса определяется решением общего собрания Товарищества собственников и действует до его отмены либо установления в ином размере.

Вступительный взнос уплачивается каждым новым членом товарищества собственников на каждое жилое и (или) нежилое помещение, путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет товарищества собственников в следующем порядке:

первая часть, составляющая не менее 50% от вступительного взноса в течение 30 календарных дней с момента вступления в члены товарищества собственников, в соответствии с п.3.2. настоящего Устава;

вторая часть (если первая часть не покрыла 100% от суммы вступительного взноса), составляющая сумму всего взноса за минусом уже внесенной части вступительного взноса, в течение 60 календарных дней с момента вступления в члены товарищества собственников в соответствии с п. 3.2. настоящего Устава.

При смене собственника, новый собственник уплачивает вступительный взнос.

От вступительного взноса освобождаются лица, ставшие членами товарищества собственников вследствие перехода права собственности на жилое и (или) нежилое помещение в порядке наследования, в результате сделки по отчуждению имущества близкому родственнику. Под близкими родственниками для целей настоящего Устава понимаются супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки.

4.4. Членский взнос - денежные средства, периодически вносимые членом товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора).

Членский взнос ежемесячно подлежит оплате на расчетный счет товарищества собственников не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

Размер членского взноса определяется решением общего собрания членов товарищества собственников и действует до его отмены либо установления в ином размере.

4.5. Целевой взнос - денежные средства, вносимые членом товарищества собственников на основании решения общего собрания членов товарищества собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием.

4.6. Дополнительный взнос - денежные средства, вносимые членом товарищества собственников для покрытия убытков товарищества собственников.

4.7. Размеры, сроки и порядок внесения и расходования вступительных, членских, целевых и дополнительных взносов, устанавливаются решениями общего собрания членов товарищества собственников и определяются пропорционально принадлежащей каждому собственнику доле в общем имуществе совместного домовладения, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом Республики Беларусь, иным законодательством или Уставом.

## 5. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ

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

5.2. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов.

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

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 членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов товарищества собственников. Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам. Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. 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 один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом. 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.

5.3. 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.

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.

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

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

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

определение основных направлений деятельности товарищества собственников;

установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

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

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления товарищества собственников;

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

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

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

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

утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;



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 проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества собственников;

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.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников также относятся установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.

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

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

5.8. 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 с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 Кодекса, за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников от общего количества членов товарищества собственников.

5.9. 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 с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов товарищества собственников.

5.10. 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 с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 Кодекса, 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.

5.11. 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 с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 Кодекса, 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.

5.12. 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.

5.13. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

5.14. 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.

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.

5.15. 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. 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.

5.16. 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.

5.17. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, за исключением протокола, предусмотренного пунктом 5.15. настоящего устава, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

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

5.18. 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.

5.19. Исполнительным органом товарищества собственников является его правление. Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до пяти лет и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

5.20. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников 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), освобождение заместителя (заместителей) председателя правления 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 собственников;

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников; другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

5.21. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных Кодексом, иными законодательными актами, уставом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с Кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

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

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

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

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

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

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

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

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

осуществление иных полномочий, предусмотренных Кодексом, иными законодательными актами и уставом товарищества собственников.

5.22. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников сроком на один год.

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

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

5.23. 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 предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных 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;

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

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 товарищества собственников;

обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию;

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

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

5.24. 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.

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.

Председатель правления товарищества собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах товарищества собственников в соответствии с Кодексом, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников. Председатель правления товарищества собственников несет полную материальную ответственность перед товариществом собственников за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

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

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.

5.25. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную

комиссию из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5.26. Ревизионная комиссия товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники. Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

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

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

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.

5.28. Ревизионная комиссия товарищества собственников: отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этого товарищества;

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

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

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

5.29. 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.

5.30. 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. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ.**

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

- общего собрания членов товарищества собственников;
- суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;
- собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

6.2. При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами этого товарищества в порядке, установленном его уставом.

## **7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

7.1. Контроль за деятельностью товарищества собственников осуществляются областными, Минским городским, районным, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

7.2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

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

согласовывают кандидатуру председателя правления товарищества собственников;

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

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии товарищества собственников;

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных Кодексом, в порядке, установленном актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

7.3. В случаях, если председатель правления товарищества собственников не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке, если 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, надлежащая работа органов управления товарищества собственников или если истек срок действия полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления товарищества собственников



требования о необходимости прохождения согласования, отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение календарного года) нарушения председателем правления товарищества собственников установленных законодательством обязанностей 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 соответствующей информации.

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

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

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.

В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность председателя правления товарищества собственников, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 170 Кодекса, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.

В случае неизбрания председателя правления товарищества собственников местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.

